Der Einfluss des Liegenschaftsverkehrs auf die Verschuldung Basler Wohnliegenschaften

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der Doktorwürde der hohen philosophischen Fakultät der Universität Basel, vorgelegt von

Reinhold Steiner
von Liesberg (Bern)

Basel 1932
Im Selbstverlag erschienen

Der Einfluss des Liegenschaftsverkehrs auf die Verschuldung Basler Wohnliegenschaften

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der Doktorwürde der hohen philosophischen Fakultät der Universität Basel, vorgelegt von

Reinhold Steiner
von Liesberg (Bern)

Basel 1932
Im Selbstverlag erschienen

Genehmigt von der philosophisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren Dr. F. Mangold und Dr. E. Salin.

Basel, den 5. Juli 1930.

Prof. Dr. K. Latte, Dekan

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

MEINER LIEBEN MUTTER

Vorwort.

Die Anregung zu dem vorliegenden Versuch, die Verschuldung einer Anzahl Wohnliegenschaften der Stadt Basel zu ermitteln, verdanke ich dem unlängst verstorbenen Professor J. Landmann. Herrn Regierungsrat Dr. A. Imhof bin ich für die Erlaubnis zur Sammlung des Materials auf der Grundbuchverwaltung zu Dank verpflichtet. Die Herren K. Roth und K. Reif führten mich in den Betrieb des Grundbuchs ein und ermöglichten mir durch ihre bereitwillige Auskunftserteilung die rasche Abwicklung meiner Aufgabe. Herr J. Breitschmid von der Brandversicherungsanstalt hatte die Freundlichkeit, mir die nötigen Daten der Brandschatzungen zur Verfügung zu stellen. Die Verarbeitung des umfangreichen Materials aber erleichterte mir Herr Dr. O. H. Jenny, Leiter des Statistischen Amtes, durch die Erlaubnis zur Benützung einer Additionsmaschine und zum Abdruck des Stadtplans.

Nach dem Weggang des Herrn Professors Landmann von Basel übernahm Herr Professor F. Mangold die Leitung meiner Arbeit, der mich bei der Sammlung und Verarbeitung des Materials wie der Niederschrift des Textes durch seine persönlichen Ratschläge in jeglicher Hinsicht unterstützte. Dafür sowohl wie für das mir zur Benützung überlassene umfangreiche Material des Schweizerischen Wirtschaftsarchivs in Basel spreche ich ihm hier meinen aufrichtigsten Dank aus.

Der Verfasser.

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Vorwort

Plan der Stadt Basel

Einleitung

A. Die Liegenschaftsstatistik.

I. Methode 1
II. Umfang des verarbeiteten Materials 6
III. Die Bewegung der Grundlasten
1. Die Periode von 1893—1910
a. Allgemeine Resultate 8
b. Gliederung der Liegenschaften nach dem Grade der Verschuldungszunahme 10
c. Gliederung der Liegenschaften nach dem Charakter der Gebäude 16
d. Gliederung der Liegenschaften nach dem Zeitpunkt des letzten Kaufs 17
2. Die Periode von 1910—1925
a. Allgemeine Ergebnisse und Geldentwertung 22
b. Gliederung der Liegenschaften nach dem Grade der Verschuldungszunahme 25
c. Gliederung der Liegenschaften nach dem Charakter der Gebäude 27
d. Gliederung der Liegenschaften nach dem Zeitpunkt des letzten Kaufs 30

B. Die Verkaufsstatistik.

I. Methode 34
II. Der Konjunkturwechsel auf dem Hypotheken- und Immobilienmarkt 35
III. Gliederung der Liegenschaften nach dem Rang der letzten Hypothek
1. Die gelöschten Hypotheken
a. Die Verschuldungsbewegung im Momente der Handänderung 38
b. Die Verschuldung am Gebäudewert gemessen 40
c. Das freie Vermögen des Verkäufers 42
2. Die neu eingetragenen Hypotheken
a. Die Anzahlung der Käufer 44
b. Verschuldungshöhe und Preisstand 47
c. Preise und Verschuldung der mehrmals verkauften Liegenschaften 54

C. Die Grundlasten und der Liegenschaftswert.

Seite

1. Die Ergebnisse der Liegenschaftsstatistik 57
2. Die Ergebnisse der Verkaufsstatistik 61

D. Die Gläubigerstatistik.

1. Die Gläubiger von 940 Parzellen der Liegenschaftsstatistik . . . 62
2. Die Gläubiger der neu eingetragenen Hypotheken der Stadt Basel in den Jahren 1896, 1910 und 1925 66

E. Die Zinsfußstatistik.

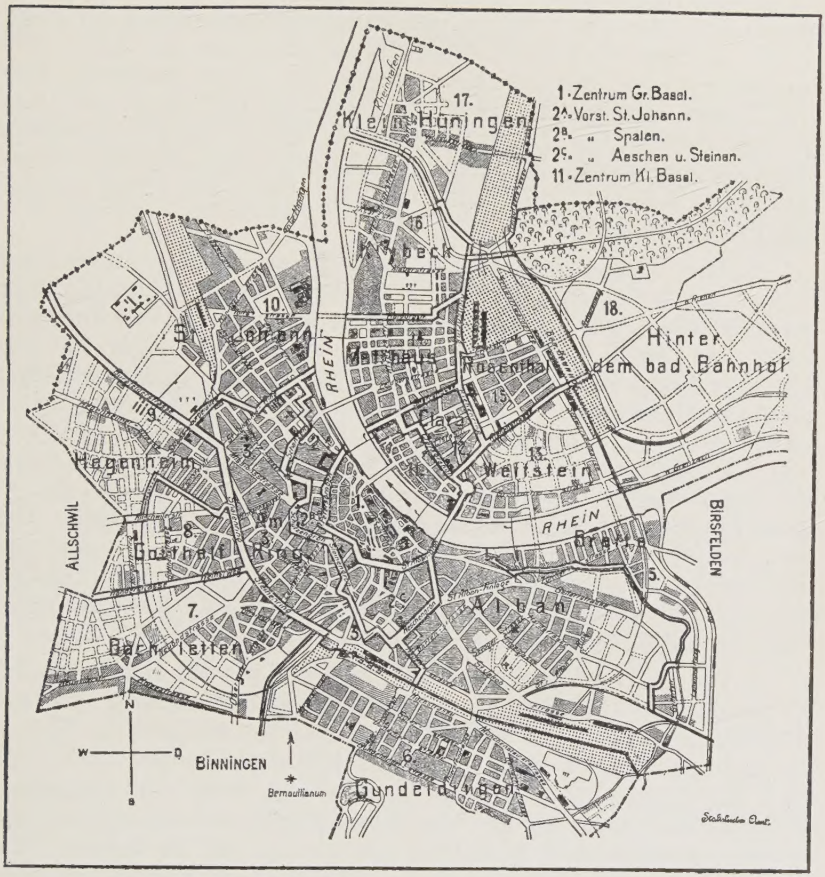
1. Der durchschnittliche Hypothekenzinsfuß in den Jahren 1896, 1910 und 1925 68
2. Die Verteilung der neu eingetragenen festen Hypotheken nach Rängen, Zinssätzen und Gläubigern in den Jahren 1896, 1910 und 1925 71

Schluß 74
Literaturverzeichnis 85
Lebenslauf 86

Stadt Basel

Die 18 städtischen Wohnviertel

(statistische Bezirke)



Einleitung.

Die vorliegende Arbeit über die Grundverschuldung der Stadt Basel fußt auf drei selbständigen, aber innerlich miteinander verbundenen Erhebungen.

A. Die Liegenschaftsstatistik, d. i. eine Erfassung von 1312 bebauten Parzellen aus Arbeiter- und Mittelstandsquartieren der Stadt Basel. Es sind dies nur Liegenschaften, die schon im Jahre 1893 bestanden haben, das als Ausgangsjahr zu einem zeitlichen Vergleich dient. Die weiteren Stichjahre sind die Jahre 1910 und 1925. Da die Identität der Liegenschaften für diesen Vergleich wichtig und die systematische Zusammenstellung der Liegenschaften Grundlage jeder weiteren Bestimmung ist, wird dieser erste Teil Liegenschaftsstatistik genannt.

B. Die Verkaufsstatistik, d. i. die Erfassung der durch Kauf erfolgten Handänderungen über Liegenschaften, die hauptsächlich dem Matthäus-. Klybeck- und Claraquartier (Sektion VII) entstammen. Der Zweck der Verkaufsstatistik ist die Ergänzung der Liegenschaftsstatistik durch eine Untersuchung der Vorgänge auf dem Liegenschaftsmarkt. Es wurden im ganzen zirka 3000 Käufe untersucht. Davon konnten aber nur 2248 Käufe mit einer Preissumme von 128 Millionen Franken verwertet werden. Für eingehendere Untersuchungen wurde aber auch dieser Bestand auf 1600 Käufe mit einer Preissumme von zirka 88 Millionen Franken beschränkt. Die von der Verkaufsstatistik behandelten Jahre erstrecken sich von der Einführung des Grundbuchs in den sechziger Jahren bis zur Gegenwart. Für spezielle Untersuchungen kommen nur noch die achtziger und neunziger Jahre in Betracht.

C und D: Die Gläubiger- und Zinsstatistik. Sie dienen wie die Verkaufsstatistik der Ergänzung der Liegenschaftsstatistik, nur daß die Gläubigerstatistik z. T. ein Stück dieser ist, das aber der Uebersichtlichkeit halber von ihr getrennt behandelt werden soll. Der von der Liegenschaftsstatistik unabhängige Teil der Gläubigerstatistik ist zusammen mit der Zinsstatistik ein Auszug aus den Grundprotokollen der Grundbuchverwaltung, der in Tabellenform nach Gläubigern, Zinsfuß und hypothekarischen Rängen angefertigt wurde. Das Objekt der Erhebung ist immer der Frankenbetrag der Einträge.

Das gewonnene Material aller drei Erhebungen sind Auszüge aus den Lagerbüchern und aus den Grundprotokollen der Grundbuchverwaltung und soweit nötig aus den Lagerbüchern der Brandversicherungsanstalt.

A. Die Liegenschaftsstatistik.

I. Methode.

Die Liegenschaftsstatistik befaßt sich mit der Bodenverschuldung einzelner getrennter Gebiete der Stadt Basel. Sie erstreckt sich auf 1312 bebaute Liegenschaften mit einem Versicherungswert von 56 Millionen Franken im Jahre 1925. Davon gehören 738 Parzellen mit einem Versicherungswert von 34 Millionen Franken Klein-Basel (Grundbuchsektion VII und VIII*) an, weitere 202 Parzellen mit 10 Millionen Franken Versicherungswert dem St. Johannquartier (Sektion I) und die übrigen 372 Parzellen mit einem Versicherungswert von 12 Millionen Franken dem Gotthelf- und Hegenheimerquartier (Sektion II). Von den gesamten innerhalb der Stadtgrenzen liegenden 7251 Parzellen des Jahres 1893 wurden 18 % erfaßt. Die Lokalisierung der Erhebung auf einzelne Teile der Stadt ermöglichte es, diese Quartiere, die von der Arbeiterschaft und vom Mittelstand bewohnt werden, in fast erschöpfender Weise zu untersuchen. Von den eigentlichen Mittelstandsquartieren wurde allerdings nur das Wettstein- und das Gotthelfquartier, und von den Geschäftsquartieren nur das Claraquartier (ohne Clarastraße, Greifengasse und den Gebäudekomplex zwischen der Greifengasse und der Kaserne) mit einbezogen. Die eigentlichen Geschäftsquartiere der innern Stadt und der Vorstädte, sowie sämtliche Wohlstandsquartiere (Am Ring, Bachletten und St. Alban) wurden umgangen.

Als Vorbild der Erhebung diente der im Jahre 1899 von Prof. Th. Kozak herausgegebene »Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel-Stadt«**, dem das jeweilige Anlegungsjahr der Grundbuchsektionen und die beiden Stichjahre 1885 und 1893 zugrunde liegen. Um hier anknüpfen zu können, wurden in der vorliegenden Erhebung über die Bewegung der hypothekarischen Belastung der letzten drei Jahrzehnte dasselbe

* Vgl. Stadtplan. In Kleinbasel wurden die Wohnquartiere 11—16 untersucht, im St. Johannquartier die Wohnviertel 2 A. 10 und das zwischen diesen beiden liegende Stück des Wohnviertels 3, und im äußern Spalenviertel die Wohnviertel 8 und 9.

** Wird nur noch als »Bericht« oder mit dem Namen des Herausgebers zitiert.

Jahr 1893 als Ausgangsjahr und die weiteren Stichjahre 1910 und 1925 gewählt. Die damit entstandene Ungleichheit der Zeitabschnitte von 17 und 15 Jahren ist ohne Bedeutung. Mehr Gewicht wurde auf die Erfassung eines Vor- und Nachkriegsjahres gelegt. Für den erfaßten Hypothekenbestand von 31 523 000 Franken im Jahre 1893 ergab sich bis 1910 eine jährliche Schuldenvermehrung von 246 000 Franken oder 0,78 %, und in der Periode 1910 bis 1925 auf einer Basis von 35 675 000 Franken eine solche von nur 204 000 Franken oder 0,57 %. Diese Durchschnitte zeigen deutlich den Unterschied zwischen Vor- und Nachkriegszeit.

Die Notwendigkeit, jede nur zulässige Erleichterung auszunützen, hat manche Verschiedenheit gegenüber der Kozakschen Arbeit ergeben. Fürs erste konnte eine erschöpfende Erfassung aller vorhandenen Liegenschaften nicht in Frage kommen. Prinzipiell lagen in dieser Beziehung drei Möglichkeiten für die Durchführung der Arbeit vor: 1. Aus sämtlichen Wohnvierteln werden typische Straßenzüge erfaßt. 2. Ein in sich geschlossenes Gebiet wird der Untersuchung unterworfen. 3. Die Auslese der Erhebungseinheiten wird nach einem bestimmten Merkmal ungeachtet der örtlichen Lage vorgenommen. Bestimmend für die Wahl des dritten Verfahrens war ein Vorteil, der darin lag, daß man im Aufsuchen der Liegenschaften an kein Gebiet gebunden war, was das Sammeln von nur homogenen Fällen in einer beweiskräftig genügenden Anzahl sehr erleichterte. Um aber eine homogene Masse zu erhalten, war es nötig, von den bestehenden bebauten Parzellen nur solche zu verwenden, die während der ganzen Beobachtungszeit unverändert blieben. Diese wurden sorgfältig aus dem Durcheinander von unbebauten und bebauten, von neuüberbauten und abgebrochenen Liegenschaften herausgesucht. Die Notwendigkeit, zwischen bebauten und unbebauten Liegenschaften zu trennen, ist aber nicht nur formal, sondern auch sachlich gegeben. Die Problematik ist bei den drei Gruppen so verschieden, daß bei einem Durcheinanderwerfen von verschiedenen Elementen auch die Resultate verwischt werden und ihnen sowohl die Eigenschaft einer wahrheitsgetreuen Wiedergabe der Wirklichkeit als auch die logische Geschlossenheit verloren gehen müßte. Darum war es wichtig, eine Masse zu beobachten, deren Elemente in Zahl und Art unverändert blieben.

Der Inhalt der zu definierenden Erhebungseinheit erfährt aber noch manche Einschränkung. Die untersuchten Liegenschaften sind nicht bebaute Parzellen schlechthin, sondern eine spezielle Kategorie davon, nämlich Wohnbauten, und zwar solche der Arbeiter- und Mittelstandsbevölkerung. Herrschaftlich eingerichtete Wohnbauten und Fabriken fallen somit ohne weiteres weg. Innerhalb dieser Einschränkung war es aber nicht zweckmäßig, nur reine

Wohnbauten zu behandeln, da gerade durch die Gegenüberstellung von Wohnbauten mit und ohne Gewerbe die Kreditverhältnisse sehr treffend gekennzeichnet werden. Dagegen wurden Wirtschaften ausgeschlossen. Ueber ihre besondere Stellung auf dem Liegenschafts- und Hypothekenmarkt unterrichtet die Arbeit von O. Michel *. Diese Einschränkungen werden leicht verständlich sein. Gerade heute, wo Wendungen wie »Finanzierung des Wohnungsbaues« usw. nicht nur politische Schlagworte sind, sondern ein ernstes und aktuelles Problem darstellen, liegt es nahe, daß eine Hypothekenstatistik sich gerade diese Liegenschaften, in denen die Familien der Arbeiter und Angestelltenschaft sich ihr Heim suchen, als Untersuchungsobjekt wählt. Es ist aber nicht so, daß diese Häuser schon eine einheitliche Masse darstellen, es sei denn äußerlich. Wenn man aber die Eigentumsverhältnisse noch mitberücksichtigt, so zeigt sich, daß nicht wenige Liegenschaften Genossenschaften, Baufirmen, Fabriken, Kirchgemeinden usw. gehören. Auch diese Parzellen können hier nicht in Frage kommen. Ferner müssen die Liegenschaften wenigstens in einem der drei Stichjahre belastet sein. Diese Bedingung ist namentlich für den Vergleich der Schulden mit dem Versicherungswert der Liegenschaften wichtig. Wäre nur eine beschränkte Anzahl von unbelasteten Liegenschaften vorhanden, so würde ein solcher Vergleich ein falsches Resultat ergeben. Wenn aber die zu untersuchenden Liegenschaften wenigstens einmal belastet sein müssen, so ist diese Gefahr zwar nicht beseitigt, aber doch wesentlich verringert. Endlich wurde darauf geachtet, daß die Parzellengröße ein Maximum nicht überschritt, da gerade bei großen Parzellen eine Zerstückelung des Bodens die Regel bildet. Große Liegenschaften liefern das Bauland für neue Liegenschaften. Da nur relativ kleine Böden in Betracht kommen, so konnten sämtliche Mutationen, wie Abtretungen an die Stadt für den Straßenbau oder an andere, hier nicht behandelte Parzellen vernachlässigt werden. Ein Flächenverlust war nicht zu vermeiden; er ist aber auf ein Minimum beschränkt worden. Die erfaßten Parzellen wiesen 1893 eine Gesamtfläche von 319 300 m² auf, 1925 aber nur eine solche von 314 093 m², also ein Flächenverlust von 5 207 m² oder 1,6 %. Kozak gibt auch hierzu in Tabelle 2 die Vergleichszahlen seiner Arbeit, die mit größter Genauigkeit den vorhandenen Boden ermittelte. Trotz aller Sorgfalt zeigte sich jedoch dieselbe Erscheinung. Die Abtretungen zur Allmend betrugen bei ihm für die Stadt 1,6 % und für Klein-Basel sogar 2,3 %. Dieser Vergleich rechtfertigt also die Ausnützung dieser technischen Erleichterung.

Die Definition der Erhebungseinheiten lautet also: Bebaute Liegenschaften mit einer Grundfläche bis zu 500 m², in deren Gebäu-

* Michel, O.: Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899—1924. Bern 1927.

den Arbeiter- und Mittelstandsfamilien Wohnung beziehen, deren Eigentümer Privatpersonen sind, die wenigstens in einem der drei Stichjahre 1893, 1910 oder 1925 einen Hypothekarkredit aufgenommen haben.

Die Erhebungsbogen zeigen im wesentlichen die Fragestellung Kozaks; nur die äußere Anordnung ist verschieden, vor allem einfacher. Es gilt der Grundsatz: Eine Parzelle gleich einem Erhebungsbogen, und zwar für alle drei Jahre 1893, 1910 und 1925. Davon wurde gegenüber der Arbeitsweise Kozaks, der auch für jedes Jahr noch einen besonderen Bogen, also für eine Parzelle in drei Stichjahren drei Formulare ausfüllen ließ, eine wesentliche Erleichterung für die Verarbeitung des gewonnenen Materials erwartet. Vielleicht dürfte die Vermutung richtig sein, daß gerade aus diesem Grunde — denn eine Gliederung des Materials in bebaute, unbebaute und veränderte Parzellen hätte die Verarbeitung wesentlich erschwert — der Vergleich der Verschuldung im Anlegungsjahr der Grundbuchsektionen mit derjenigen in den Jahren 1885 und 1893 dort nicht viel bietet. Wir können der Tabelle 129 des Berichts wohl die Hypothekenzunahme in den Jahren 1885 bis 1893 für die einzelnen Sektionen, die Stadt und den Kanton entnehmen. Für die Belastung der Stadt sind aber im Jahre 1885 4109 und 1893 5151 Unterpfänder vorhanden. Diese Daten geben also nur einen groben Maßstab der fortschreitenden Ueberbauung und Verschuldung der Stadt. Es dürfte aber von einer Hypothekenstatistik auch verlangt werden, daß sie den Einfluß der Grundrente auf die Bodenverschuldung besonders beobachtet, also neben den quantitativen auch qualitative Aussagen macht. Einzig die Tabellen 55, 66 und 77 des Berichts geben für die Zone I darüber Aufschluß. Die Belastungshöhe der Liegenschaften um den Marktplatz stieg bei nur belasteten Parzellen folgendermaßen:

[1] Jahr	Parzellen	Hypotheken	
		in 1000 Fr.	%
1868	53	2222	100
1885	53	2765	124
1893	41	2991	123

Die Möglichkeit einer richtigen statistischen Erfassung der hypothekarischen Belastung wird nicht selten sehr skeptisch betrachtet. Namentlich zwei Tatsachen liefern dazu Argumente:

1. Die Tatsache, daß die Grundbucheinträge nicht den realen Verhältnissen entsprechen müssen und oft auch nicht entsprechen. Ist es daher nicht gewagt, aus fiktiven Zahlen Schlüsse zu ziehen?

Kozak * berechnete diese Fehleinträge auf 1 % bei ersten Hypotheken, 8 % bei zweitstelligen und 12 % bei dritten Hypotheken, im Durchschnitt also auf 2,8 %. Diese Differenzen sind wirklich beträchtlich. Es dürfte aber zwei Wege geben, um sie zu vermeiden: für die statische Betrachtungsweise, d. h. wenn man die Einmaligkeit der Schulden an einem bestimmten Zeitpunkt ins Auge faßt und ihnen den realen Wert der Liegenschaften gegenüberstellt, gibt es nur den Ausweg, daß man neu eingetragene Hypotheken erfaßt. Bei diesen kann kein Zweifel über ihre Eigenschaft als reale Schulden bestehen, soweit es sich nicht um Kontokorrentkredite handelt, die nur hypothekarisch sichergestellt sind. Nicht gangbar ist dieser Weg, wo es sich darum handelt, eine Bewegung festzustellen, was nur durch mehrmaliges Beobachten der gleichen Parzellen möglich ist. Vergleicht man zu verschiedenen Zeiten eine unveränderte Zahl von Liegenschaften nach dem Grad ihrer Verschuldung, so ist es möglich und wahrscheinlich, daß diese in allen Vergleichsjahren geringer ist als die Einträge angeben. Diese Fehlbeträge haben aber als solche keine Einwirkung auf das Steigen und Fallen der Schuldenbewegung, sofern sie jedesmal denselben Prozentsatz der Einträge ausmachen. Nur wenn dieser sich ändert, dürfte ein Einfluß auf die Bewegungstendenz stattfinden. Folgendes Beispiel wird dies in drei Varianten veranschaulichen. Vorausgesetzt ist im ersten Fall eine Differenz von 3 % während beider Beobachtungsjahre, im zweiten Fall nur noch während des ersten und im dritten Fall nur im zweiten:

Nominelle Schuldenzunahme von Fr. 1000 auf 1200 = 120 % Zunahme
I. Reale Schuldenzunahme von Fr. 970 auf 1164 = 120 % Zunahme
II. Reale Schuldenzunahme von Fr. 970 auf 1200 = 124 % Zunahme
III. Reale Schuldenzunahme von Fr. 1000 auf 1164 = 117 % Zunahme

Die Abzahlungs- und Rückzahlungsformen müßten sich schon im Laufe der Beobachtungszeit verändert haben (wie es die Fälle II und III darstellen), damit die Statistik dadurch in die Irre geleitet würde. Es ist aber anzunehmen, daß der wirkliche Vorgang der Belastungsveränderungen sich wie im Falle I abspielt und deshalb wohl eine Differenz zwischen nomineller und realer Verschuldung angenommen werden muß; die Bewegungstendenz, d. h. die Zunahme der Verschuldung von einem Beobachtungsjahr zum andern, würde (in Prozenten des Anfangsbestandes ausgedrückt) dadurch nicht beeinflußt.

2. Sehr häufig kommen diese nur nominellen Hypotheken bei ursprünglichen Baukrediten vor, die als Gesamtpfandrechte eingetragen sind, und zwar meistens in sehr hohen Beträgen. Das Entstehen und Vergehen dieser Hypotheken hat gewöhnlich folgende Form: Eine Parzelle wird zwecks Ueberbauung mit beispielsweise 150 000 Fr. Kredit belastet. Nach Fertigstellung von fünf Wohn-

* Kozak Th.: a. a. O. Tabelle 128.

häusern entstehen zunächst fünf Parzellen, auf denen diese 150 000 Franken als Gesamthypothek lasten. Um zwei Häuser verkaufen zu können, werden diese aus dem Pfandrecht entlassen und zu je 30 000 Fr. neu belastet. Der Eintrag von 150 000 Fr. bleibt aber in seiner ganzen Höhe bestehen. So entsteht bei dieser sekundären Erhebung die Gefahr der Doppelzählung. Sämtliche Parzellen, bei denen solche Vorgänge stattfanden, ohne daß zugleich die nominelle Verschuldung eine parallele Veränderung erfuhr, wurden aus den erwähnten Gründen und aus Gründen der Zeitersparnis in das Erhebungsmaterial nicht mit aufgenommen.

II. Umfang des verarbeiteten Materials.

Um die absoluten Ergebnisse und alle abgeleiteten Zahlen dieser Enquête würdigen zu können, ist es nötig, den Anteil der aufgenommenen Teilmasse an der Gesamtmasse zu messen. Der Vergleich muß zugleich für alle drei Stichjahre stattfinden. Dem Wachsen unserer Stadt entsprechend wird die Anteilquote proportional abnehmen. Deshalb mußte für das Jahr 1893 die erfaßte Parzellenzahl entsprechend hoch sein. Da es sich hier ausschließlich um bebaute Parzellen handelt, ist ein Vergleich mit der Häuserstatistik das Gegebene, für alle drei Jahre sogar das einzig Durchführbare. Wenn Parzellenzahl und Häuserzahl sich decken, was auch der Wirklichkeit bis auf seltene Ausnahmen entspricht, ergibt sich für die einzelnen Jahre folgende Gegenüberstellung:

2 Jahr	Gesamtbestand der Häuser	Beobachtete bebaute Parzellen	Beobachtete bebaute Parzellen in % des Häuserbestandes
	Ganze Stadt		
1893	ca. 6219*	1312	21,5
1910	10362**	1312	12,6
1925	12326	1312	10,7
3	Klein-Basel ohne Kleinhüningen und ohne Wohnviertel Hinter dem Bahnhof		
1893	1669*	738	44,0
1910	2701**	738	27,4
1925	2982	738	24,7

* 6219 = 5069 (bewohnte Häuser am 1. Dez. 1888) plus 1150 bewilligte Wohnhäuser der Jahre 1889—1893. Für Klein-Basel 1669 = 1286 und 383. Vgl. Bücher, K.: Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel. Basel 1891. S. 34. Verwaltungsbericht des Regierungsrates der Stadt Basel an den Großen Rat. Baudepartement. Jahrgang 1885—1893.

** Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt. Jahrgang 1925. S. 137 f.

Tabelle 2 zeigt, daß alle untersuchten Stadtteile auch für die heutige Zeit genügend vertreten sind, um einigermaßen beweiskräftigen Aufschluß zu geben. Am geringsten ist die Anteilsquote im St. Johannquartier mit 14 % im Jahre 1925, was daher kommt, daß die erfaßten Parzellen dort sowohl in der Altstadt wie auch in den neuen Wohnquartieren liegen und als Vergleich darum der Häuserbestand der ganzen Sektion I herangezogen werden mußte. In Tabelle 4 ist ein Vergleich der möglichen und der behandelten Fälle, Fläche, Hypothekenbeträge wie auch der Brandversicherungssummen vom Jahre 1893 gegeben. Um Raum zu sparen, werden hier nur die Verhältniszahlen genannt. Die Tabelle ist insofern kritisch zu betrachten, als bei den Vergleichszahlen die Gruppe I (belastete Parzellen) bebaute und unbebaute, die Gruppe II (bebaute Parzellen) belastete und unbelastete Liegenschaften erfaßt; somit sind die angegebenen Zahlen Minimalzahlen.

4 Behandelte Fälle usw. in % der vorhandenen Fälle usw.				
Nur belastete, aber bebaute und unbebaute Parzellen			Nur bebaute, aber belastete und unbelastete Parzellen	
Fälle	m²	Hypotheken	Fälle	Versicherungssumme
45	11	34	43	25

Tabelle 4 dürfte den besten Ueberblick über den Größenanteil der erfaßten Liegenschaften am Bestand der überhaupt vorhandenen geben. Von allen vier Sektionen wurde nahezu die Hälfte der möglichen Fälle erfaßt. Der Flächenanteil dagegen ist verschwindend klein. Doch bleibt zu berücksichtigen, daß diese vier Sektionen eine Ausdehnung von über 10 000 000 Quadratmeter haben. Zieht man davon alle unbelasteten Parzellen ab, ebenso alle nicht in Privatbesitz befindlichen Grundstücke, so bleiben noch zirka 3 000 000 m² belasteter Grundstücke, die in Privathänden sind. Es gibt keine Möglichkeit, davon auch noch die unbebaute Fläche abzuziehen. In Sektion I und II waren beispielsweise 1893 von 741 bzw. 1435 Parzellen 117 bzw. 310 Parzellen unbebaut. Es waren dies neben verstreuten Bauplätzen in der Stadt landwirtschaftliche Grundstücke, deren Fläche daher dem Gesamtareal der schon bebauten übrigen Sektionsteile gleichkommen konnte. Hierüber sind einzig für die erweiterte Sektion II auf Seite 106 bei Kozak genaue Zahlen vorhanden, die unsere Vermutung bestätigen. Die 10 Zonen (Sektion II und Marktplatz) umfaßten damals 2 582 000 m². Davon waren 1 786 000 m² nicht belastet und 835 526 m² belastet. Von

der belasteten Fläche müssen noch 273 544 m² an belasteter, aber unbebauter Fläche und 6670 m² der Zone I, die nicht zu Sektion II gehört, abgezogen werden, wonach noch 555 312 m² oder 22 % der Gesamtfläche als Bestand der überbauten und belasteten Liegenschaften der Sektion II übrig bleiben. Es ist nicht leicht, für einen Flächenvergleich homogene Massen zu finden. Das beste Maß der Anteilsberechnung ist darum der Hypothekenbestand selbst. Auch wenn der unbebaute belastete Boden ebenso groß ist, wie der bebaute belastete, so fällt seine Belastung von 3,75 Fr. pro m² gegenüber 51 Fr. bei bebauten Grundstücken in Sektion II bei unserer Anteilberechnung nicht stark ins Gewicht. Die Quote der erfaßten Hypotheken beträgt für das Jahr 1893 bei Sektion II 23,6 % vom Gesamtbestand, also einschließlich des unbebauten belasteten Bodens; ausschließlich dieses erreicht sie aber nur 24,5 % Dieser kleine Fehler wird bei Zugrundelegung der Brandversicherungssummen ganz vermieden, doch treten dann noch größere Differenzen bei den schuldenfreien Häusern auf. Abschließend darf gesagt werden, daß der sehr hohe Anteil der beobachteten Fälle am Gesamtbestand im Jahre 1893 nötig war, damit auch für die spätern Jahre der Anteil am Gesamtbestand noch groß genug blieb, um als beweiskräftige Masse gelten zu können, was in Klein-Basel mit 24 % des Häuserbestandes des Jahres 1925, mit 25 % im Hegenheimer- und Gotthelfquartier und mit 15 % im St. Johannquartier als erreicht betrachtet werden darf.

III. Die Bewegung der Grundlasten.

1. Die Periode von 1893—1910.

a) Allgemeine Resultate.

Im Jahre 1893 bestanden insgesamt für 31 523 000 Franken Hypotheken zu Lasten der 1312 erfaßten Liegenschaften. Dieser Bestand stieg auf 35 675 000 Franken im Jahre 1910 an. Die prozentuale Zunahme beträgt 13 % in 17 Jahren oder 0,78 % jährlich. Die erfaßten Titel erster Hypotheken stellten 1893 eine Forderung von 24 860 000 Franken oder 79,7 % der Gesamtbelastung dar. Bis 1910 sind sie auf 27 853 000 Franken, d. h. auf 112,3 % des Anfangsbestandes angewachsen. Die einzelnen Erhebungsquartiere waren an dieser Steigerung sehr verschieden beteiligt. Die Ziffern des St. Johann- und des Claraquartiers standen über diesem Durchschnitt, und es ist darum zu vermuten, daß diese höheren Durchschnitte durch die Liegenschaften verursacht sind, die noch zur Altstadt gehören. Eine Untersuchung der Ursachen bestätigt

dies zum Teil. Im St. Johannquartier weisen die stadtkernnahen Parzellen (innerhalb der Schanzenstraße) eine Steigerung von 17,5 % auf, alle andern mit drei Viertel Anteil aber ebenfalls 16,4 %, so daß der Gesamtdurchschnitt dieses Quartiers 16,6 % betrug. Im Clara- und Wettsteinquartier war der Unterschied der Hypothekenzunahme bei stadtkernnahen und bei stadtkernfernen (Grenze sind Wettsteinplatz, Hammerstraße und Riehenstraße) Parzellen noch ausgeprägter, indem die zentraler gelegenen Parzellen eine Steigerung der erststelligen Hypotheken von 26,2 % und die an der Peripherie gelegenen eine solche von nur 7,5 % aufweisen (letztere betrugen zirka zwei Fünftel der Hypothekensumme). Selbstverständlich gibt es Ausnahmen; so hatte die Grenzacherstraße (20 Parzellen) einen Zuwachs von 36,4 % im ersten Rang.

Nachstellige Hypotheken nehmen in der Regel etwas rascher zu als erste Ränge. Auf allen 1312 Parzellen stiegen sie von 6 662 000 Franken auf 7 851 000 Franken, was einer Vermehrung von 18 % entspricht. Nachgehende Hypotheken machten zirka ein Fünftel der Gesamtbelastung aus. Das beste Urteil über ihre Bedeutung wird man sich aus dem Bestands- und Bewegungsanteil bilden können.

5

Sektion	Nachgehende Hypotheken in %		
	des Totalbestandes		der Totalzunahme
	1893	1910	1893—1910
I	18,2	21,8	37
II	20,4	22,1	37
VII	22,2	23,3	36
VIII	21,8	19,7	7
Total	21,1	22,0	28

Auffallend klein war der Anteil der zweitstelligen Ränge am Gesamtzuwachs in Sektion VIII, der dann auch im Bestandsanteil von 1910 zum Ausdruck kommt, indem dieser seit 1893 um 2 Punkte gefallen ist. Die Steigerung der nachgehenden Ränge beträgt in dieser Sektion auch nur 5 % (Anfangsbestand = 100) gegenüber 47 % in der I. Sektion, 20 % in der II. und 15 % in der VII. Das Total aller Hypotheken wurde in diesem Zeitraum um 4 152 000 Fr., d. h. um 13 % erhöht. Am geringsten war die Zunahme im Matthäus- und Horburgquartier mit 9 % bei einer durchschnittlichen Brandversicherungssumme von 25 000 Franken, dann folgen: das äußere Spalenquartier mit 11 % bei 16 730 durchschnittlicher Versicherungssumme, das Claraquartier mit 16 % (29 000 Franken durchschnittliche Versicherungssumme) und zuletzt das St. Johannquartier mit 21 % (25 000 Franken durchschnittliche Versicherungs-

summe). Diese Durchschnitte zeigen, daß sowohl die durchschnittliche Hausgröße als auch die Lage und die wirtschaftliche Verfassung des Häusermarktes in einem Wohnviertel maßgebend für die finanziellen Verhältnisse des Hausbesitzes sind. Denn gerade das Matthäus- und Horburgquartier, wo das Kleinhaus die Ausnahme bildet, weist den geringsten Schuldenzuwachs auf. Es liegt nahe, dies durch das Ueberangebot von Liegenschaften zu erklären, welches in den vielen gerichtlichen Verkäufen der Jahre 1900—1910 seinen Ausdruck fand.

So wichtig nun diese Resultate auch sind, so bedeuten sie doch nur eine Vorarbeit zur praktischen Verwertung dieser Statistik. Da nicht wenige Liegenschaften ihre Hypotheken um einen wesentlichen Teil amortisiert oder sogar ganz gelöscht haben, müssen andere entsprechend höher belastet worden sein, um einen Gesamtzuwachs von 10—20 % zu ergeben. Wenn es aber schon unmöglich ist, auf Grund der tatsächlichen Verschuldungsverhältnisse darauf zu schließen, ob und wie unsere Hypothekarkreditorganisation den Bedürfnissen genügt, so dürften wir anderseits an Hand einer nach dem Maße der Hypothekenzunahme gegliederten Tabelle der konkreten Wirklichkeit doch viel näher kommen, als mit den obigen Durchschnittswerten, und damit auch günstigere Ausgangspunkte für die weitere Beurteilung erlangen.

b) Gliederung der Liegenschaften nach dem Grade der Verschuldungszunahme.

Das Kriterium für die Bildung folgender Teilmassen ist der Grad der Belastungszunahme. Das in dieser Weise gewonnene Bild zeigt zunächst große Verschiebungen:

6 Gruppen	Fälle	Hypotheken Bestand in		Zu- oder Abnahme in		Davon im I. Rang in		Davon im II.—IV. Rg. i.	
		1000 Fr.	%	1000 Fr.	%	1000 Fr.	%	1000 Fr.	%
Erleichterte Parzellen	478	12 081	38,3 100	2 679	—22,3	—710	—5,9	-1 960	—16,4
Unveränderte Parzellen	222	5 053	16 100	0		19	0,4	—19	—0,4
Beschwerte Parzellen	612	14 389	45,7 100	6 829	47,6	3 654	25,5	3 172	22,2
Total	1312	31 523	100 100	4 150	13,2	2 963	9,4	1 184	3,8

Diese summarische Uebersicht zeigt bei den erleichterten Parzellen eine Abnahme der Belastung um 22,3 %, und zwar zu drei Vierteln auf nachgehenden Hypotheken. 16 % aller Belastungen blieben unverändert. Ob sich gerade für diese 222 Liegenschaften bei Befragung der Eigentümer ungelöschte Rückzahlungen nachweisen ließen, ist nicht mit Sicherheit zu sagen; doch läßt sich eine entsprechende Vermutung durch die Tatsache stützen, daß von den 222 Parzellen nur 43 wenigstens eine Handänderung aufweisen. Annähernd die Hälfte des erfaßten Hpothekenbestandes ist bis 1910 auf ersten und nachgehenden Rängen zu fast gleichen Teilen um 47,6 % erhöht worden. Die gesamte beobachtete Masse wurde nach dem Grade der Steigerung in folgende Gruppen eingeteilt:

[7] Einteilungsprinzip	% des Anfangsbestandes						Neu verschuldet
Hypothekenbewegung bis	0	100	125	150	200	200 u. m.	
Durchschnittsbewegung	78	100	113	132	168	266	
Benennung der Gruppen	1	2	3	4	5	6	7
Parzellenzahl	478	222	241	136	122	76	37

Die Gruppen 3—7 haben sich in den Jahren 1893—1910 verändert, wie nachstehende Tabelle zeigt:

[8] Gruppen	3	4	5	6	7	3—7
Verschuldungszunahme						
in 1000 Fr.	897	1100	1806	1934	1092	6829
in %	13,1	16,1	26,5	28,3	16,0	100,0
Von 31 Millionen Fr. Versicherungsbestand						
in 1000 Fr.	6604	3385	2877	1692	950	15508
in %	21,1	10,8	9,2	5,4	3,5	50,0

Bei einer Zusammenfassung der Gruppen 3 und 4 ergibt sich, daß die Liegenschaften, welche ihre Schulden bis zu 150 % erhöht haben, zirka 32 % aller Versicherungsbeträge des Jahres 1893 umfassen; die Gruppe 5 weist dagegen nur noch 9,2 % auf, die Gruppe 6 gar nur 5,4 %, und endlich die Gruppe 7 nicht mehr als 3,5 %. Die Versicherungsbestände, die das Größenmaß der ein-

zelnen Gruppen darstellen, nehmen also ab wie 1 : $^1/_3$: $^1/_6$: $^1/_{10}$. Wie sind nun Schuldenzunahmen von 68 % und 166 % in 17 Jahren möglich? Um diese Frage zu lösen, muß untersucht werden, ob nicht entweder eine entsprechende Wertzunahme stattfand oder bei unverändertem objektivem Wert eine nur sehr geringe Anfangsverschuldung vorlag. Auf die letzte Vermutung weist der extremste dieser Fälle, wo nämlich 1893 überhaupt noch keine Schulden vorhanden waren. Ob dies nun auch bei den Gruppen mit 68 % und 166 % Schuldenzunahme der Fall ist, soll folgende Ueberlegung zeigen. Die Bewegungsprozente bei Hypotheken und Versicherungssummen betrugen bei Setzung des jeweiligen Anfangsbestandes von 1893 = 100:

9 Belastungsveränderung 1893–1910 von 100 auf:					
Gruppen	1	2	3 und 4	5	6
Hypotheken	81,5	100	119,3	168,2	266
Versicherungssumme	106,7	105	107,0	113,9	125,5

Nach diesen Angaben ist eine eindeutige Verursachung nicht festzustellen. Eine gewisse Höherbewertung der Liegenschaften hat zwar stattgefunden, doch nicht im Verhältnis zur Hypothekenzunahme. Da zwischen beiden Reihen keine Beziehung besteht, läßt sich sowohl eine Bewegung der Belastung innerhalb des realen Wertes der Liegenschaften, wie auch darüber hinaus vermuten. In der Tabelle 10 soll nun diese oben fehlende Beziehung hergestellt werden, indem für beide Jahre 1893 und 1910 die Hypotheken in Prozenten der Versicherungssumme angegeben werden. Dieses Verfahren ermöglicht einen Vergleich zwischen einem Teil des realen Wertes und den Schulden, und gibt zugleich eine Anschauung über die Veränderung ihres Verhältnisses. Man darf aber nicht übersehen, daß die Versicherungssumme nicht den ganzen Hauswert und noch weniger den Wert der Liegenschaften darstellt, und daß darum die Schulden in Prozenten des Versicherungswertes

Hypotheken in % der Versicherungssumme der Jahre 1893 und 1910

10 Gruppen	1	2	3	4	5	6	7	3—7	1—7
1893	115,1	95,2	105,9	100,9	92,3	69,7		93,0	103,7
1910	87,4	91,4	113,2	121,5	136,7	146,7	101,2	123,1	106,1

nicht eine Gegenüberstellung der Schulden und des realen Wertes der Unterpfänder bedeuten.

Es wurden alle Parzellen, deren Schulden in den Jahren 1893 bis 1910 vermindert wurden, als besondere Gruppe vorangestellt, um in der relativ wichtigen Uebersicht einige Vollständigkeit zu erlangen. Die Ergebnisse überraschen. Sämtliche Verhältniszahlen für das Jahr 1893 nehmen von links nach rechts konstant ab, diejenigen des Jahres 1910 aber nehmen in derselben Richtung konstant zu. Die Versicherungswerte der 1312 Parzellen deckten 1893 gerade noch die auf den Liegenschaften lastenden Hypotheken, da das Verhältnis 103,7 % betrug; 1910 war für diese 1312 Parzellen eine kleine Steigerung auf 106,1 % festzustellen. Interessant ist, daß die Gruppen 3—7 zusammen im Jahre 1893 die gleiche Verschuldung aufwiesen wie die erste Gruppe im Jahre 1910, nämlich 93 % und 87,4 %. Uebers Kreuz läßt sich diese Uebereinstimmung nicht mehr mit solcher Genauigkeit feststellen, obwohl sie auch vorhanden ist. Dieses Schema zeigt deutlich den Kreislauf von Verschuldung, Amortisation oder Sanierung, Verschuldung, dem alle Liegenschaften unterworfen sind. Man kann im Liegenschaftshandel nicht nur durch Kauf und Verkauf Gewinne realisieren, sondern auch Ersparnisse anlegen und mit Gewinn wieder flüssig machen, was gerade durch die relativ hohe Verschuldungsmöglichkeit bei Uebernahme einer Liegenschaft befördert wird. Dieser eben besprochene Kreislauf wird darum für die Vermögensbildung eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen, wiewohl sich daraus manche unerwünschten sozialen Nebenwirkungen ergeben. Die Verschuldungsziffern der Gruppen 5 und 6 zeigen deutlich, wie die großen Belastungszunahmen möglich waren. Im Jahre 1893 lagen sie tief unter dem Durchschnitt von 103,7 %, so daß die Hypothekenvermehrung zunächst diese Lücken ausfüllen konnte. Erst die über den Versicherungswert weit hinausgehenden Belastungen dürften deshalb unsere ganze Aufmerksamkeit auf sich ziehen. Schätzungsweise dürften 125 % des Versicherungswertes den Liegenschaftswert ergeben, was für Gruppe 4 eine Belastung ergäbe, die sich nahe an der Grenze des Liegenschaftswertes bewegte. Die beiden nächsten Gruppen überschritten diese Grenze schon bedenklich. Man mag sich dabei in Erinnerung rufen, daß diese Wertung für 15 % aller erfaßten und für fast die Hälfte aller Parzellen mit Hypothekenvermehrung in dieser Periode gilt. Zu einer objektiven Würdigung des Sachverhaltes kann nur die Verkaufsstatistik den nötigen Aufschluß geben. Bei einem Vergleich zwischen Preisen, Brandversicherungswert und Hypotheken aus Verkäufen in der Sektion VII (Matthäus- und Claraquartier) in den unten angegebenen Jahren ergeben sich folgende Zahlen:

11 Jahr	Anzahl der Käufe	Preise	Gelöschte Hypotheken	Eingetragene Hypotheken
		in % des Versicherungswertes		
1896	112	150,4	102,3	132,8
1897	113	148,5	119,7	137,5
1898	98	158,6	131,7	141,8
1899	118	177,6	127,2	157,5
1905	93	138,2	127,7	128,4
1906	97	134,5	123,8	127,7
1907	54	149,2	138,6	133,7
1908	88	126,2	120,9	118,7
1909	65	136,2	128,2	123,8
1910	75	126,1	114,6	123,1

Jetzt erst an Hand dieser Zahlen ist es möglich, sich ein wahres Bild von den Vorgängen auf dem Hypothekenmarkt zu machen. Dieses Viertel war in den neunziger Jahren der Schauplatz einer umfassenden Bauspekulation und konnte in den nachfolgenden Krisen als das Gantviertel von Basel angesehen werden. Die Zahlen der Tabelle 11 wurden auf zwei Arten berechnet, von denen hier nur die höhern Resultate angegeben wurden. Es sind da jedesmal etwa 10—20 Bäckereien und Liegenschaften aus dem Zentrum mit inbegriffen. Da diese ausschließlich von der Spekulation sehr begehrte Objekte sind, so wurden sie in der zweiten Berechnung ausgeschlossen, um eine homogene Masse zu erhalten. Das Verhältnis Versicherungswert zu Preisen ist nach dieser zweiten Berechnungsart in den Jahren 1896—1899 um: 12, 16, 15, 15 Prozente, und in den Jahren 1905—1910 um: 8, 15, 9, 17, 11, 10 Prozente kleiner als in Tabelle 11 angegeben wurde. Ein ähnliches Resultat wie oben ergibt sich, wenn man nach den Angaben dieser Tabelle für die Jahre 1893 und 1910 je 30 % zum Versicherungswert der 1312 Parzellen hinzu addiert, um zu einem einigermaßen aktuellen Liegenschaftswert zu gelangen.

Verschuldung in % des Liegenschaftswertes

12 Gruppe	1	2	3	4	5	6	7	3—7	1—7
1893	88	73	81	77	71	60	—	71	78
1910	67	70	87	93	105	113	77	89	82

Man kann also sagen, daß i. J. 1910 198 Parzellen (Gr. 5 und 6, vgl. Tab. 7) oder 15 % sowohl der Gesamtzahl als auch des gesamten Versicherungsbestandes eine Belastung erreichten, die nur

durch die Einträge unmittelbar nach den Käufen der Jahre 1896 bis 1899 übertroffen wurde, und die über der durchschnittlichen Belastung in den Jahren 1905—1910 standen. Die Ueberschuldung der Liegenschaften betrug 5—15 %. Methodisch könnte darin ein Anlaß zur Kritik liegen, daß die beiden Enquêten, die hier verglichen werden, nicht gleichgroße Gebiete umfassen, daß also die Verkaufsstatistik nur einen Teil der 1312 systematisch erfaßten Parzellen darstellt. Dem soll dadurch Rechnung getragen werden, daß in Kürze noch die der Tabelle 8 entsprechenden Werte für Sektion VII angeführt werden. Die Steigerungsprozente auf Hundert des Anfangsbestandes und die Belastung in Prozenten der Versicherungssummen betrugen dort:

[13] Gruppen	1	2	3	4	5	6	7	3—7	1—7
Hypothekenvermehrung 1893-1910	87	100	113	132	172	284	—	137	109
1893	163	92	103	92	89	73	—	93	117
1910	130	88	112	114	137	168	87	120	119

In welchem Ausmaß in Sektion VII die Baulust und das Spekulationsfieber zu anormalen Belastungen geführt haben, ist nicht nur aus den Gruppen mit zunehmender Verschuldung zu erkennen, sondern gerade auch aus der Gruppe I. 1893 hat ein Drittel der in dieser Sektion erfaßten Liegenschaften eine Belastung von 163 % des Versicherungswertes gehabt, und sie bis 1910 auf der immer noch recht hohen Zahl von 130 % belassen, während die andere Hälfte (bei einem Sechstel ist die Verschuldung unverändert geblieben), bei den einzelnen Gruppen in verschiedener Höhe, Belastungen bis zu 168 % des Versicherungswertes aufwies.

Wenn man nach den Ursachen dieser Erscheinungen fragt, kann man wohl Anzeichen dafür finden, daß die Käufe in der Richtung der zunehmenden Verschuldung wirkten. Man sieht aber, daß auch bei den erleichterten Parzellen 44 % die Besitzer gewechselt haben, und auf jede dieser verkauften Parzellen beinahe 2 Käufe fielen. Ein endgültiges Urteil über die Wirkung der Käufe kann deshalb noch nicht gefällt werden (vgl. Tab. 14).

[14] Auf 100 Parzellen entfallen:	Gruppen						
	1	2	3	4	5	6	7
Verkaufte Parzellen	44	20	72	76	79	86	79
Käufe	76	26	124	137	136	163	132

c) Gliederung der Liegenschaften nach dem Charakter der Gebäude.

Eine Scheidung der ganzen beobachteten Masse in zwei Teilmassen, nämlich in Wohnhäuser ohne Gewerbe und in solche mit Gewerbe, wird ein erster Schritt auf der Suche nach den Ursachen der Verschuldungsveränderungen sein. In der Tat zeigt Tabelle 15 den Unterschied der Belastungszunahmen in auffallender Weise. Die Hypotheken nahmen von 1893 (= 100) bis 1910 in den drei Sektionen II, VII und VIII (Matthäus-, Clara- und äußeres Spalenquartier) in den ersten und nachgehenden Rängen wie folgt zu:

15 Rang	Sektion VII		Sektion VIII		Sektion II		Sektionen VII, VIII, II	
	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe
I	104,4	116,2	113,5	131,5	107,1	114,0	107,5	119,7
II—IV	105,9	135,7	110,4	115,5	101,4	155,3	103,4	135,2
I—IV	104,8	120,9	113,1	127,5	106,0	123,5	106,6	123,3
Best. in Mill. Fr. i. J. 1893	9	3,8	4,8	2,3	4,5	2,0	18,3	8,1

Aus Tabelle 15 geht hervor, daß die Hypothekenansprüche zum vorwiegenden Teil für Häuser gestellt wurden, die irgend einen gewerblichen Charakter hatten. Besonders groß war die Steigerung für nachgehende Ränge. Sektion II zeigt auch hier ihren Wohnquartiercharakter. Ihre zweiten Hypotheken vermehrten sich kaum bei Wohnungen ohne Gewerbe, um so stärker aber bei den Wohnungen mit Gewerbe, indem dort sogar von der absoluten Zunahme zirka 50 % auf die nachstelligen Titel fielen. In den drei Quartieren, die nach dem gewerblichen Charakter der Häuser untersucht wurden, haben die nachstelligen Hypotheken einen Zuwachs von 786 000 Franken erfahren. An diesem Zuwachs sind die gewerblichen Gebäude mit 84 % beteiligt, welche zum größten Teil den Hypotheken im zweiten Rang zufielen. Einschließlich der ersten Hypotheken verteilen sich die 3 100 000 Franken Zunahme wie folgt:

16 Quote in %	Rang	Gebäudeart
39,5	I	Wohngebäude mit Gewerbe
35,1	I	Wohngebäude ohne Gewerbe
14,8	II	Wohngebäude mit Gewerbe
6,8	III	Wohngebäude mit Gewerbe
4.0	II	Wohngebäude ohne Gewerbe

Der Verschuldungszuwachs der Wohnhäuser mit Gewerbe und ohne Gewerbe wurde eingetragen zu:

[17] Rang	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe
	%	%
I	65	90
II	24	9
III	11	1
I—III	100	100

Der gedeckte Bedarf an nachgehenden Hypotheken für den reinen Wohnhaustyp stellte also diese winzige Quote von 4 % der gesamten Eintragungen in diesen drei Quartieren dar. *

d) Gliederung der Liegenschaften nach dem Zeitpunkt des letzten Kaufs.

Eine andere Betrachtungsweise, die an Stelle des Eigentumsobjektes, wie oben, das Eigentumssubjekt einer Prüfung unterzieht, ergibt ähnliche Resultate. Leider konnten hier die Bestandsmassen nicht untersucht werden, dagegen der Eigentumswechsel, der entscheidend auf die Hypothekarverhältnisse einwirkt. Aber auch davon ist nur die wichtigste Kategorie, nämlich Eigentumswechsel durch Kaufvertrag, berücksichtigt worden. Alles andere, so Uebergang durch Erbfall, durch Tausch und durch andere Verträge, mußte vernachlässigt werden. Es handelt sich also um eine Gegenüberstellung von verkauften und nicht verkauften Liegenschaften. Eine Vermutung, veranlaßt durch die Aehnlichkeit der Resultate mit der obigen Gegenüberstellung von gewerblichen und nicht gewerblichen Gebäuden, darf nicht unterdrückt werden: daß es sich nämlich in beiden Fällen um dieselbe Tatsache des Immobilienverkehrs handelt. Nur richtet sich das erste Mal die Fragestellung auf die Verkehrsfähigkeit, das zweite Mal auf die Verkehrsakte selbst.

Es sollen nun für sämtliche 1312 Parzellen, von denen nur die Anfangs- und Endbelastung der Periode 1893—1910 bekannt ist, die dazwischen liegenden Kaufakte danach untersucht werden, ob und in welchem Maße sie zur Erhöhung der Verschuldungsziffer von 1893 gewirkt haben. Zu diesem Zwecke werden zuerst verkaufte und nicht verkaufte Parzellen getrennt, dann aber auch die verkauften in zwei Gruppen geschieden: in eine solche, bei der die

* Vgl. ferner Tabelle 31.

jeweilig letzten Käufe in der aufsteigenden Konjunktur der Jahre 1893—1899 stattfanden und in eine solche, bei der sie in die Zeit der absteigenden Konjunktur und der Krise fielen, und zwar in der Annahme, daß sich die Konjunktur durch höhere Belastungen auszeichne. Es ist aber das Gegenteil davon eingetreten. Die Belastungszunahme der ersten Gruppe beträgt zirka 10 % weniger als diejenige der zweiten Gruppe (vgl. Tab. 18). Diese Differenz hat zwei Gründe. Fürs erste sind die mittleren Abstände der letzten Käufe bis zum Jahre 1910, wo der Hypothekenbestand erfaßt wurde, bei der ersten Gruppe 14,5, bei der zweiten Gruppe aber nur 5 Jahre. In dieser Zeit konnten verschieden große Abschreibungen vorgenommen werden. Wollte man die ganze Differenz diesen verschiedenen Zeitmaßen zuschreiben, so würde dies einer jährlichen Amortisation von 1 % gleichkommen. Da die 478 Liegenschaften, die ihre Hypotheken bis 1910 vermindert haben, eine ähnliche Amortisation von 0,9 % aufweisen, ist diese Begründung durchaus glaubwürdig. Die Zurückführung der Differenz von 10 % auf die häufigeren Käufe in der zweiten Gruppe hat weit schwächere Beweisgründe für sich. Wohl sind bei der ersten Gruppe nur 14 %, dagegen bei der zweiten 61 % der Liegenschaften mehr als einmal verkauft worden, doch dürfte bei den Krisenverkäufen der Jahre 1900—1910 die Kreditbasis kaum verändert worden sein, auch nicht nach unten, und vor allem nicht in dem Maße, wie das gewöhnlich angenommen wird. Aus der Verkaufsstatistik geht hervor, daß in Sektion VII (Matthäus- und Claraquartier) die Hypotheken bei den Käufen der Jahre 1905—1910 jährlich um: + 0,5; + 3,2; — 3,5; — 1,9; — 3,4; + 7,4 Prozent verändert wurden, wobei die Löschungen: 4,6; 4,8; 3; 4,7; 3,3; 3,1 Millionen Franken betrugen. Demgegenüber erreichten die Handänderungen der Jahre 1896—1899 Belastungszunahmen von 30, 23, 8 und 23 Prozent.

Nach diesen allgemeinen Erörterungen soll auf Tabelle 18 eingegangen werden. Diese zeigt die schon einmal erwähnte Stellung der Sektion I und VIII als Teile der Altstadt. Sektion I vermehrte ihre ersten Hypotheken um zirka 10 % bei nicht verkauften und bis 1899 verkauften Parzellen. Die nachstelligen Hypotheken wurden im ersten Falle nicht, im zweiten Fall aber um etwa 50 % erhöht. Die absoluten Zahlen der Zunahme sind für die nachgehenden Ränge doppelt so groß wie diejenigen der ersten Ränge. In Sektion VIII haben sich die erststelligen Forderungen ebenfalls in beiden Gruppen um zirka 10 % erhöht, dagegen ist hier eine kleine Abnahme nachstelliger Forderungen zu verzeichnen. Die dritte Gruppe bringt hierin keine Verschiebung, sondern nur eine Verstärkung der schon gekennzeichneten Merkmale der beiden Sektionen. Die Vermehrung im Total betrug 606 000 bzw. 623 000 Franken und verteilte sich in Sektion I zu 55 % und in Sektion VIII zu 90 %

Belastungsveränderung der nach dem letzten Kauf geordneten Liegenschaften in % der Belastung von 1893

18 Sektion	Nicht verkaufte Liegenschaften	Letzter Kauf von		Ganten von 1893—1910	Total Käufe und Ganten	Total Hypotheken
		1893/9	1900/10			
	1	2	3	4	2—4	1—4
I	108,3	124,3	135,8	127,7	130.5	121,5
II	96,3	117,8	123,0	128,8	121,9	111,4
VII	96,9	113,6	124,4	105,5	117,8	109,5
VIII	106,5	108,4	127,0	140,7	122,4	116,0
Total	100,7	115,5	125,6	120,9	121,6	113,7
Bestand 1893 in Millionen Fr.	12,7	6,1	10,4	2,2	18,8	31,5

auf den ersten Rang. Die Sektionen II und VII verteilten ihren Zuwachs bei der zweiten Gruppe mit 57 % bzw. 75 %, in der dritten Gruppe mit 53 % bzw. 39 % auf den ersten Rang. Ein erfreuliches Bild bieten die 593 in diesen 17 Jahren nicht verkauften Liegenschaften, indem ihre Belastung fast unverändert blieb. In Sektion II und VII nahmen ihre nachgehenden Hypotheken um 4—5 % ab; um eine Kleinigkeit wurden die ersten Ränge wieder belastet, so daß eine Gesamtabnahme von zirka 3 % herauskam. Erwähnen muß man in diesem Zusammenhange noch die zwangsweise verkauften Liegenschaften. Es sind 78, deren Handänderungen mit wenigen Ausnahmen in die Jahre 1900—1910 fallen. Ihre Mehrbelastung, im Total 20 %, wurde hauptsächlich durch Belastung im ersten Range möglich. Merkwürdige Kontraste bilden Sektion VII und VIII. Das Matthäusquartier, das am schwersten von einem Ueberangebot an Häusern betroffen wurde, stellt 31 zuletzt durch Gant veräußerte Objekte mit einer Mehrbelastung von nur 5 % am Schlusse der 17jährigen Periode. Erste Ränge nahmen um 10 % zu, nachgehende um 5 % ab. Demgegenüber hatten 21 durch Gant veräußerte Liegenschaften des Clara- und Wettsteinquartiers eine Zunahme der Schulden auf 141 % des Anfangsbestandes zu verzeichnen, die zu drei Vierteln in den ersten Rang eingetragen wurden.

Eine Zusammenfassung der eben für die einzelnen Sektionen besprochenen Verteilung der Einträge nach Rängen geben die Tabellen 19—*22* wieder. Der Anschaulichkeit halber sind auch die absoluten Zahlen beigefügt worden. Die daraus abgeleiteten Zahlen entstammen drei Kombinationen: 1. Ranganteil und Gesamtzuwachs. 2. Zuwachs nach Rängen gegliedert, auf den Bestand der betref-

fenden Gruppe bezogen, um die verschieden großen Massen zu berücksichtigen. 3. Zuwachs nach Rängen gegliedert, auf den Gesamtbestand bezogen.

1. Die Hypothekenzunahme von 4,15 Millionen Franken verteilte sich auf verkaufte und nicht verkaufte Parzellen, wie Tabellen 19 und 20 zeigen. 593 nicht verkaufte Liegenschaften oder 45 % aller behandelten Parzellen, die mit 12,7 Millionen Franken oder 40 % aller erfaßten Hypotheken des Jahres 1893 belastet waren, bekamen nur 2,2 % der Gesamtzunahme. Diese 2,2 % entsprechen einer Erhöhung der Anfangsbelastung von 12,7 Millionen Franken dieser Gruppe um 0,7 % oder einer Erhöhung des Gesamtbestandes der erfaßten Liegenschaften von 31,5 Millionen Franken um 0,3 %. Die übrigen drei Fünftel des Hypothekenbestandes von 1893 sind wenigstens einmal veräußert worden. Ihr Anteil am Schuldenzuwachs macht 97,8 % aus, und zwar 59,8 % auf erste und 38,3 % auf die folgenden Ränge.

2. Tabelle 21 ist analog wie Tabelle 18 aufgebaut, nur daß an Stelle der Sektionen die Ränge berücksichtigt wurden.

3. Die eben besprochenen Uebersichten erhalten ihre Ergänzung in Tabelle 22. Rangverteilung und prozentuale Steigerung sind schließlich so relative Erscheinungen, daß es notwendig ist, sie auf irgend eine Art in ihrer Gesamtbedeutung messen zu können. Allerdings ist die Ergänzungsnotwendigkeit gegenseitig. Denn hier verschieben die verschieden großen Massen das Zahlenbild wieder. Darum ist es notwendig, feststellen zu können, daß z. B. den 8,5 % Zuwachs (Tab. 22, Gruppe 3), nach dem Gesamtbestand berechnet, 25,6 % im Rahmen der speziellen Gruppe entsprechen (Tab. 21).

Die 1312 beobachteten Liegenschaften waren im Jahre 1893 mit 31 523 000 Franken belastet, wovon mit 6 662 000 Franken oder 21 % in nachstelligen Rängen. Die Belastung nahm bis 1910 insgesamt um 13 % zu. Die Zunahme betrug bei verkauften Parzellen 21,6 % (0,7 % bei nicht verkauften Liegenschaften), 23,3 % bei Wohngebäuden mit Gewerbe (6,6 % bei Wohngebäuden ohne Gewerbe) und 47,6 % bei allen Liegenschaften, deren Belastung von 1893 bis 1910 eine Erhöhung erfahren hat. Erleichterte Parzellen weisen einen Belastungsrückgang von 2 679 000 Franken oder 22,3 % auf. Der Ueberschuß der Eintragungen über die Löschungen erreichte auf diesen 1312 Liegenschaften 4 150 000 Franken und wurde zu drei Vierteln im ersten Rang eingetragen; 60 % davon belasten Wohngebäude mit Gewerbe und 98 % 719 Liegenschaften, die in diesen 17 Jahren wenigstens einmal verkauft wurden. Die 1312 Parzellen waren in den Jahren 1893 und 1910 mit 103,7 % und 106,1 % der Versicherungswerte verschuldet. Bei 198 Parzellen oder 15 % konnte eine Ueberschuldung festgestellt werden.

19, 20, 21, 22 Rang	Nicht verkaufte Parzellen	Letzter Kauf von:		Letzter Kauf = Gant	Total verkaufte Parzellen	Total
		1893–1899	1900–1910			
	1	2	3	4	2–4	1–4
19 Hypothekenzu- und -abnahme 1893–1910 nach Rängen und Gruppen in 1000 Fr.						
I	482	560	1 506	415	2 481	2 963
II	—432	311	899	58	1 268	836
II–IV	—392	390	1 160	29	1 579	1 187
Total	90	950	2 666	444	4 060	4 150
Bestand 1893 in 1000 Fr.	12 700	6 100	10 400	2 200	18 800	31 500
20 Hypothekenzu- oder -abnahme 1893—1910 nach Rängen in Prozent der Gesamtzunahme (4,150 Millionen Fr.)						
I	11,6	13,4	36,4	10,0	59,8	71,4
II	—10,4	7,5	21,6	1,4	30,5	20,6
II—IV	—9.4	9,4	27,9	0,7	38,0	28,6
Total	2,2	22,8	64,3	10,7	97,8	100,0
21 Hypothekenzu- oder -abnahme 1893–1910 nach Rängen und Gruppen in Prozent des Gruppenbestandes						
I	3,8	9,0	14,5	18,8	13,2	9,4
II	—3,4	5,1	8,6	2,6	6,7	2,6
II–IV	—3,1	6,4	11,1	1,3	8,4	3,7
Total	0,7	15,4	25,6	20,1	21,6	13,2
22 Hypothekenzu- oder -abnahme 1893–1910 nach Rängen und Gruppen in Prozent des Gesamtbestandes von 1893 (31,523 Millionen Fr.)						
I	1,5	1,8	4,8	1,3	7,9	9,4
II	—1,3	1,0	2,8	0,2	4,0	2,6
II—IV	—1,2	1,2	3,7	0,1	5,0	3,8
Total	0,3	3,0	8,5	1,4	12,9	13,2

2. Die Periode von 1910—1925.

a) Allgemeine Ergebnisse und Geldentwertung.

In der Bewegung der hypothekarischen Belastung der 1312 erfaßten Liegenschaften kommt während der folgenden 15jährigen Periode hauptsächlich der Krieg und die durch ihn entstandene Geldentwertung zum Ausdruck, und zwar quantitativ und qualitativ. Die für den Liegenschaftsmarkt verfügbaren Kredite sind während und nach dem Kriege nicht nur knapp geworden infolge der Beanspruchung der Gelder für die Grenzbesetzung und für die Nahrungsmittelversorgung, sondern auch die Verteilung der bewilligten Hypotheken war nach dem Kriege z. T. eine andere. Geht man wieder vom Gesamtbestand aus, so ergibt sich eine Zunahme der Lasten von 35 675 000 Franken auf 38 744 000 Franken oder von 8,6 %, was gegenüber derjenigen der Jahre 1893—1910 von 13,6 % immerhin Stagnation bedeutet. Doch kann diese Behauptung nicht in dieser Allgemeinheit begründet werden. Gliedert man nämlich nach Sektionen, so zeigt sich bereits eine Einschränkung. In drei Sektionen (vgl. Tab. 23) ist die prozentuale Zunahme nur halb so groß wie in der Periode 1893—1910, während in Sektion II (Gotthelf- und Hegenheimerviertel) die Zunahme der ersten Periode noch überschritten wird. Allerdings nur nominell. Wahrscheinlich hängt diese Ausnahme mit dem dort vorherrschenden Kleinhaustyp zusammen, der nach dem Kriege besonders beliebt geworden ist.

23 Zunahme der Hypotheken in % des Anfangsbestandes:

Sektion	1893—1910	1910—1925	1893—1925
I	21,5	10,6	34,3
II	11,4	14,2	27,1
VII	9,5	5,3	15,1
VIII	16,0	8,0	25,2

Es darf ferner bei dieser Berechnung die Geldentwertung nicht außer acht gelassen werden. Man kann sagen, daß trotz der Geldentwertung der Hypothekenzuwachs nur halb so groß ist wie in den Jahren 1893—1910. Die Ursache dieser Erscheinung ist in zwei Tatsachen zu suchen. Erstens darin, daß in den Kriegsjahren überhaupt keine Hypotheken aufgenommen werden konnten und somit die durchschnittliche Jahreszunahme nicht auf die ganze Zeitspanne von 15 Jahren berechnet werden darf. Die zweite Tatsache betrifft den Geldmarkt nach Kriegsschluß. Bei der allgemeinen Un-

sicherheit suchten die flüssigen Gelder nur kurzfristige Anlagen, und was den Ausschlag gab: die flüssigen Gelder selbst waren knapp, was sich in einem erhöhten Zinsfuß äußerte. Folgende Erscheinungen verdeutlichen die Wirkungen dieser Tatsachen auf unsere Berechnungen:

Der Anteil der Liegenschaften, deren letzte Käufe in den Jahren 1910—1918 abgeschlossen wurden, beträgt 7,6 % an der Verschuldungszunahme aller Parzellen. Diese 7,6 % erhöhen den Gesamtbestand um 0,65 %. Andrerseits wirkten die Abschreibungen der nicht verkauften Parzellen im Sinne einer Verminderung des Gesamtbestandes um 2,2 %. Die gesamte Hypothekenzunahme dürfte demnach denjenigen Liegenschaften zuzuschreiben sein, die in den Jahren 1919—1925 zum letzten Mal veräußert wurden. Damit ist aber noch nicht gesagt, daß die Zunahme in die Jahre 1919—1925 fiel. Denn das Einteilungsprinzip »der letzte Kauf« ist dafür nicht entscheidend. Diese Liegenschaften können ja schon vor 1919 verkauft und dadurch höher verschuldet worden sein. Eine Untersuchung in dieser Richtung hat aber ergeben, daß von den 428 Liegenschaften, die in den Jahren 1919—1925 ihren letzten Kauf hatten, nur 87 oder 20 % schon vor 1919 verkauft worden sind. Wenn man weiter bedenkt, daß während des ganzen Weltkrieges der Hypothekenbestand des ganzen Kantons um keine zwei Millionen Franken zugenommen hat, so wird man nicht fehl greifen, wenn man die Hypothekenzunahme der Jahre 1910—1925 mit derjenigen der in den Jahren 1919—1925 zuletzt verkauften Parzellen identifiziert. Diese haben aber ihre Hypotheken gegenüber 1910 auf 131 % erhöht. Der ganze Bestand erfuhr dadurch eine Erhöhung um 8,6 %, was auf sieben Jahre berechnet eine jährliche Zunahme von 1,23 % bedeutet. Im Vergleich zu derjenigen der Jahre 1893—1910 (0,78 %) ergibt sich daraus eine Verdoppelung des jährlichen Zuwachses. Berechnet man den jährlichen Zuwachs für beide Perioden nur von den verkauften Liegenschaften, so macht sich die Geldentwertung noch mehr geltend, indem sich dann für 1893—1910 eine jährliche Zunahme von 1,2 %, für 1910—1925 eine jährliche Zunahme von 1,78 % und für 1919—1925 eine solche von 4,3 % ergibt.

Wo man aber mit so gewaltigen Veränderungen zu rechnen hat wie mit der Geldentwertung durch den Krieg, kann es nicht genügen zu zeigen, daß sich die Höhe der neuen Kredite der veränderten Lage angepaßt hat. Die Geldentwertung wird aufs Ganze wirken müssen, sobald die Hemmungsfaktoren verschwunden sind. Vergegenwärtigt man sich noch einmal Tabelle 11, so sieht man, daß die Liegenschaftspreise im Matthäusquartier in den neunziger Jahren 30—60 % und in den Jahren 1905—1910 ungefähr 30 % über dem Versicherungswert gestanden haben. Seit dem Kriege

haben sich diese Beziehungen geändert. Die Liegenschaftspreise haben seit 1920 in Sektion VII (Matthäus- und Claraquartier folgendes Verhältnis zu den ihnen entsprechenden Versicherungssummen erreicht:

24 Jahr	Ganze Sektion		Homogene Masse *	
	Umsatz in 1000 Fr.	Preise in % des Versicherungswertes	Umsatz in 1000 Fr.	Preise in % des Versicherungswertes
1920	5 462	125	4 840	123
1921	4 034	111	3 469	106
1922	3 356	92	2 335	82
1923	7 276	101	5 123	94
1924	8 062	102	6 763	103
1925	8 654	109	6 414	103
1926	10 356	112	6 949	105
1927	6 800	113	4 522	102

Da die Versicherungssummen 1925 auf durchschnittlich 163 % derjenigen von 1910 standen, und das Verhältnis des Versicherungswertes zu den Preisen von 130 % der Jahre 1905—1910 auf 100 bis 110 % nach dem Kriege gesunken ist, konnten die Preise nur um 30—40 % gestiegen sein. Vergleicht man mit dieser Preissteigerung die Zahlen des Mietindexes, der 1925 auf 177—183 stand, so ergibt sich die scheinbar paradoxe Tatsache, daß bei diesen Vorkriegsliegenschaften Mietwert und Bauwert einerseits und Verkaufswert andrerseits auseinandergingen. Die bestehende Differenz kann man restlos beheben, wenn man die Wirkungen, die die Zinsfußerhöhung 1910—1925 von 4,25 % auf 5,5 % hervorgerufen haben, zu paralysieren sucht. Dieser Zinsaufschlag bedeutete für den Schuldner, daß er für 100 Fr. Hypothekenzins, die er im Jahre 1910 zu bezahlen hatte, 1925 dem Gläubiger 129,4 Fr. entrichten mußte. Würde nun 1925 derselbe Zinsfuß von 4,25 % bestanden haben, so hätte mit der Kapitalrente von 129,4 Fr. ein um 29,4 % erhöhter Kapitalbetrag verzinst werden können. Da aber Rentabilitätsberechnungen auf Grund von Preisen vorgenommen werden, so gilt das Gesagte in erster Linie für diese. Bei einem Zinssatz von nur 4,25 % hätten bei den Mietpreisen von 1925 die Preise der verkauften Liegenschaften um 30 % höher, d. h. in den Jahren 1910—1925 um 60—70 % steigen können. Dieser Preisstand würde in bezug auf den Bauwert der Liegenschaften ganz den Ver-

* Ganze Sektion ohne Clarastraße u. Greifengasse, u. ohne Bäckereien.

hältnissen der Vorkriegszeit entsprechen. Preise und Hypotheken könnten also, den niedrigeren Vorkriegszinssatz bei sonst gleichen Verhältnissen vorausgesetzt, 1925 bedeutend höhere sein. Diesen prinzipiellen Möglichkeiten gegenüber gilt aber die Tatsache, daß der nominelle Schuldenzuwachs von 1910—1925 in den drei Sektionen I, VII und VIII nur halb so groß und in Sektion II nur um 25 % größer war als in der Periode 1893—1910.

b) Gliederung der Liegenschaften nach dem Grade der Verschuldungszunahme.

Der Anteil der Liegenschaften mit vermindertem, gleichem und vermehrtem Hypothekenbestand hat sich in dieser Periode um 11,7 % zugunsten der beiden ersten Gruppen verschoben. Die Teilmasse der Liegenschaften mit vergrößertem Hypothekenbestand hat nämlich in der ersten Periode 45,7 % (s. Tabelle 6 u. 25) aller hypothekarischen Forderungen des Jahres 1910 umfaßt, in der Periode 1910—1925 aber nur 34 %, die dann allerdings eine Beschwerung von 51,7 % anstatt nur 47,6 % aufwiesen. Bei der Gruppe mit vermindertem Schuldenbestand ist 1925 eine verstärkte Abzahlung von nachstelligen Hypotheken festzustellen. 1893—1910 sind sie mit 73 %, 1910—1925 mit 84 % an allen Löschungen beteiligt gewesen.

Die Aufteilung des Schuldenzuwachses aller Liegenschaften mit Schuldvermehrung zeigt wieder ähnliche Resultate wie in der ersten Periode. Es werden deshalb, um Wiederholungen zu vermeiden, nur noch die Abweichungen davon eingehend besprochen. Die

25 Gruppen	Fälle	Hypotheken Bestand in		Zu- oder Abnahme in		Davon im I. Rang in		Davon im II.—IV. Rg. i.	
		1000 Fr.	%	1000 Fr.	%	1000 Fr.	%	1000 Fr.	%
Erleichterte Parzellen	484	15 745	44 100	−2 976	−18,9	−471	−3,0	−2 505	−15,9
Unveränderte Parzellen	313	7 838	22 100	0		64	0,8	−64	−0,8
Beschwerte Parzellen	515	12 092	34 100	6 045	50,5	3 350	28,2	2 695	22,2
Total	1312	35 675	100	3 069	8,6	2 943	8,3	126	0,3

Verteilung der Parzellen und des Verschuldungszuwachses der Jahre 1910—1925 von 6 056 Millionen Franken auf die verschiedenen Grup-

pen und deren relative Größe zum gesamten Bestand des Versicherungswertes von 1910 ergab folgende Resultate:

[26] Einteilungsprinzip	% des Anfangsbestandes						Neu verschuldet
Hypothekenbewegung bis	0	100	125	150	200	200 u. m.	
Durchschnittsbewegung	81	100	112	135	171	251	
Benennung der Gruppen	1	2	3	4	5	6	7
Parzellenzahl	485	320	179	117	111	71	29

[27] Gruppen	3	4	5	6	7	3—7
Verschuldungszunahme						
in 1000 Fr.	675	1064	1850	1550	905	6045
in %	11,1	17,6	30,6	25,7	15,0	100
Von 35,3 Millionen Fr. Versicherungsbestand						
1910 in 1000 Fr.	4788	2893	2779	1366	789	12615
in %	13,6	8,2	7,8	3,9	2,2	35,7

Infolge der Teuerung und der dadurch entstandenen Höherschätzung der Liegenschaften muß ein Vergleich zwischen den Steigerungsprozenten der Hypotheken und des Versicherungswertes ein ganz anderes Bild als früher zeigen. Wo in der ersten Periode ein großer Unterschied festzustellen war, decken sich jetzt die Zahlen, wo damals Uebereinstimmung bestand, sind in dieser Periode Differenzen zu konstatieren.

Zunahme 1910—1925 von 100 auf:

[28] Gruppen	1	2	3 und 4	5	6
Hypotheken	81,1	100	120,6	171,5	251,3
Versicherungswert	168,3	162,1	168,4	175,0	202,4

Aus diesem im Vergleich zur ersten Periode (s. Tab. 9) neuen Sachverhalt folgt, daß die Belastung, in Prozenten des Versicherungswertes ausgedrückt, in allen Gruppen des Jahres 1925 sich stark vermindert hat. Der Charakter der Reihe, d. h. ihr Steigen, ist aber unverändert geblieben (vgl. Tab. 29 und 10).

Hypotheken in % der Versicherungssummen der Jahre 1910 und 1925

[29] Gruppen	1	2	3	4	5	6	7	3—7	1—7
1910	119,3	93,6	113,4	105,0	94,0	76,0	—	96,0	103,0
1925	58,6	58,0	76,0	83,0	91,7	94,0	71,4	83,0	68,0

Dasselbe Verhältnis, aus den Käufen der Jahre 1920—1927 berechnet, ist in Tabelle 24 dargestellt.

Auch die Häufigkeit der verkauften Parzellen und der Käufe überhaupt erreichte nicht mehr die Höhe der vorherigen Periode, was als Folge der unsicheren Zeiten während und nach dem Kriege leicht verständlich ist. Die Häufigkeitsziffern der Handänderungen sind nämlich folgende:

[30] Auf 100 Parzellen entfallen:	Gruppen						
	1	2	3	4	5	6	7
Verkaufte Parzellen	34	18	59	62	81	89	72
Käufe	47	21	80	82	105	122	76

Wenn man wieder wie oben die Periode vor 1919 unberücksichtigt läßt, so wird man etwa auf folgenden Vergleich kommen. In den 10 Jahren 1900—1910 sind Liegenschaften verkauft worden, auf denen 33 % der 1893 erfaßten Gesamtforderungen lasteten. In den 7 Jahren 1919—1925 sind es aber nicht viel weniger, nämlich 31 %. Die obigen Häufigkeitsziffern sind also zu Unrecht mit denjenigen der Periode 1893—1910 verglichen worden, obwohl sie etwa zu 70 % nur für die 7 Jahre 1919—1925 gelten.

c) Gliederung der Liegenschaften nach dem Charakter der Gebäude.

Die Beziehungen zwischen verschuldetem Grundbesitz und den Vermögensverhältnissen der Eigentümer sind so lose, daß man nur bei schuldenfreien Liegenschaften auf vorhandenes Vermögen, nicht aber bei verschuldeten auf eine prekäre Vermögenslage des Schuldners schließen kann. Aehnlich ist es mit dem Schuldenzuwachs. Ist ein solcher in starkem Maße vorhanden, so heißt das: 1. daß ein Bedürfnis danach vorhanden war, aber nicht mehr. Ist aber keine solche Zunahme festzustellen, so können zwei weitere Möglich-

keiten davon die Ursache sein: 2. der Eigentümer hat keinen Bedarf nach Kredit; 3. der Eigentümer hat keinen Kredit.

Man kann allgemein sagen, daß diese drei Fälle tatsächlich immer nebeneinander bestehen. Der Wechsel von der Konjunktur zur Krise und umgekehrt verursacht nur Verschiebungen in ihrer Häufigkeit. Von diesem Gesichtspunkt aus kann man in der ersten Periode feststellen, daß für Wohngebäude mit gewerblichem Charakter in allen drei beobachteten Sektionen Kreditbedarf vorhanden war und in dem Grade befriedigt wurde, daß diese Gebäude ihren Hypothekenbestand um 23,3 % erhöhen konnten. Bei reinen Wohnhäusern betrug diese Steigerung nur 6,6 %. Zwischen diesen beiden Ziffern besteht also eine Spanne von 16 %. Wenn dabei noch die unverkauften Parzellen in beiden Gruppen berücksichtigt werden, die bei reinen Wohngebäuden 43 % und bei den gewerblichen Gebäuden 35 % ausmachten, so zeigen sich folgende Verschiedenheiten der prozentualen Steigerung:

Schuldenvermehrung bei Wohngebäuden mit und ohne Gewerbe von 1893—1910. Der jeweilige Bestand von 1893 = 100.

31 Art der Gebäude	Nicht verkaufte Parzellen		Verkaufte Parzellen		Total	
	Hypotheken		Hypotheken		Hypotheken	
	Bestand in Mill. Fr.	Zu- oder Abnahme auf %	Bestand in Mill. Fr.	Zu- oder Abnahme auf %	Bestand in Mill. Fr.	Zu- oder Abnahme auf %
Wohngebäude mit Gewerbe	2,8	103,3	5,2	134,3	8,1	123,3
Wohngebäude ohne Gewerbe	7,9	98,0	10,4	113,9	18,3	106,6
Total	10,7	99,4	15,6	120,7	26,4	111,7

Bei verkauften Parzellen stieg also die oben genannte Spanne von 16 % auf 20,4 %. Die so beschriebenen Bewegungsdifferenzen der Belastung sind für die Periode 1893—1910 charakteristisch, denn sie kehrten im folgenden Zeitabschnitt von 1910—1925 nicht wieder. Diese ist nämlich dadurch gekennzeichnet, daß sich bei den Wohngebäuden mit Gewerbe ein geringerer Schuldenzuwachs feststellen läßt als bei Wohngebäuden ohne Gewerbe: 105,6 % bei ersteren und 110 % bei letzteren. Auffallend groß ist die Differenz in Sektion II (äußeres Spalenquartier). In Sektion VIII (Claraquartier) liegt eine stärkere Zunahme bei den Wohngebäuden mit Ge-

werbe vor, die durch starke Erhöhung der nachgehenden Hypotheken zustande kam. Nachgehende Hypotheken wurden aber sonst eher abgetragen als erhöht, wobei die Wohngebäude mit Gewerbe einen Vorsprung hatten (Tabelle 32).

Schuldenvermehrung 1910—1925 bei Wohngebäuden mit und ohne Gewerbe nach Sektionen und Rängen. Bestand von 1910 = 100.

32 Rang	Sektion VII		Sektion VIII		Sektion II		Sektionen VII, VIII, II	
	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe	Wohngebäude ohne Gewerbe	Wohngebäude mit Gewerbe
I	109,3	111,4	108,0	108,7	117,4	110,9	111,0	110,4
II—IV	96,0	80,4	103,0	115,8	125,9	91,0	102,2	90,5
I—IV	106,4	102,9	107,1	110,5	119,0	105,6	110,0	105,6
Best. 1910 in Mill. Fr.	9,5	4,6	5,3	2,8	4,2	2,5	19,0	10,0

Berücksichtigt man wieder die verkauften und unverkauften Parzellen, so erhält man folgende Verschiebungen:

Schuldenvermehrung 1910—1925 der Wohngebäude mit und ohne Gewerbe. Bestand 1910 = 100.

33 Art des Gebäudes	Nicht verkaufte Parzellen		Verkaufte Parzellen		Total	
	Hypotheken		Hypotheken		Hypotheken	
	Bestand in Mill. Fr.	Zu- oder Abnahme auf %	Bestand in Mill. Fr.	Zu- oder Abnahme auf %	Bestand in Mill. Fr.	Zu- oder Abnahme auf %
Wohngebäude mit Gewerbe	5,3	90	4,6	124,0	10,0	105,6
Wohngebäude ohne Gewerbe	11,7	97	7,8	128,4	19,5	110,0
Total	17	95	12,5	127,5	29,5	108,5

1893—1910 hatten die verkauften Liegenschaften der Wohngebäude mit Gewerbe und der Wohngebäude ohne Gewerbe einen An-

teil von 64 % und 57 % am Gesamtbestand der betreffenden Gebäudegruppe, 1910—1925 nur noch 44 % und 40 %. Trotz dieses nur unwesentlich verschiedenen Rückganges zeigt sich ein bedeutender Unterschied in der Belastungszunahme. Die Wohngebäude mit Gewerbe zeigen eine stärkere Tendenz zu Abzahlungen bei nicht verkauften Parzellen und zu geringerer Neubelastung bei verkauften, so daß insgesamt die Inanspruchnahme von Kredit gegenüber der Belastungszunahme in den Jahren 1893—1910 um 17,7 % zurückging. Bei den Wohngebäuden ohne Gewerbe ist für die unverkauften Liegenschaften keine Aenderung eingetreten, dagegen stellten verkaufte Liegenschaften einen um 14,4 % höheren Anspruch auf als in den Jahren 1893—1910. Berücksichtigt man noch die Geldentwertung, so läßt sich sagen, daß sämtliche Eigentümer daraus Nutzen gezogen haben, daß aber die Besserstellung der Eigentümer von gewerblichen Gebäuden ungemein größer war, als die der Eigentümer von reinen Wohngebäuden. Der Zuwachs betrug in allen drei Sektionen absolut 2 408 000 Franken und verteilte sich so, daß davon eingetragen oder gelöscht (—) wurden:

[34] Quote in %	Rang	Gebäudeart
71,7	I	Wohngebäude ohne Gewerbe
32,0	I	Wohngebäude mit Gewerbe
4,8	II—IV	Wohngebäude ohne Gewerbe
—8,6	II—IV	Wohngebäude mit Gewerbe

d) Gliederung der Liegenschaften nach dem Zeitpunkt des letzten Kaufs.

Analog den Ausführungen der Periode 1893—1910 wird auch hier wieder zwischen verkauften und nicht verkauften Parzellen unterschieden, wobei sich kleine Unterschiede gegenüber früher ergeben. Wie schon oben hervorgehoben, machen die verkauften Liegenschaften nicht mehr 60, sondern nur noch 40 % des Gesamtbestandes aus. Von allen Sektionen steht Sektion II (äußeres Spalenquartier) sowohl bei den Abzahlungen der nicht verkauften Liegenschaften als auch bei den Neubelastungen der verkauften Parzellen an erster Stelle. Um den Zahlen in Tabelle 35 eine irgendwie reale Bedeutung zu geben, sei erwähnt, daß die von 1919—1925 verkauften Häuser mehr als drei Viertel aller verkauften Parzellen umfassen, wie auch gar nicht anders zu erwarten war, denn nach Kriegsschluß stieg auch sehr bald die Umsatzsumme der Handänderungen rasch an.

Hypothekensteigerung der nach dem Zeitpunkt des letzten Kaufs geordneten Parzellen. Belastung von 1910 = 100.

35 Sektion	Nicht verkaufte Liegenschaften	Letzter Kauf von:				Letzter Kauf = Gant	Insgesamt verkaufte Liegenschaften
		1910—1913	1914—1918	1919—1922	1923—1925		
	1	2	3	4	5	6	7
I	102,3	122,0	96,0	121,9	144,9	116,6	125,9
II	93,4	133,0	117,0	151,7	143,4	118,0	142,1
VII	94,4	94,2	109,6	112,5	130,0	124,0	119,6
VIII	96,9	129,0	113,3	138,6	120,9	102,5	125,1
Total	96,2	107,8	109,3	128,6	132,2	119,6	126,2
Bestand 1910 in Millionen Fr.	20,9	0,9	1,3	4,9	6,2	1,2	14,7

Bei den verkauften Liegenschaften sind im ganzen 3,862 Mill. Franken neu eingetragen worden; davon ein Drittel in nachstehenden Rängen. 793 000 Fr. sind bei nicht verkauften Parzellen gelöscht worden, und zwar 1 154 000 Fr. in nachstehenden Rängen, während der erste Rang mit 361 000 Fr. neu belastet wurde. Auf diese Weise kam bei verkauften und nicht verkauften Parzellen zusammen ein Saldo zustande, der 3,069 Mill. Fr. betrug und zu 95,9 % im ersten Rang und nur zu 4,1 % in den folgenden Rängen eingetragen wurde. In der Zeit von 1893—1910 waren von 4,15 Millionen Franken Gesamtneubelastung 28,6 % in den nachgehenden Rängen eingetragen worden. Dieser Rückfall ist nicht durch die Haltung der Banken oder durch das Wegfallen der privaten Gläubiger zu erklären, sondern einzig durch die Rückzahlungen der Eigentümer, die ihre Liegenschaften schon seit der Vorkriegszeit besaßen. Es standen nämlich 1,28 Millionen Franken neuer Hypothekengelder zweiten Ranges auf verkauften Parzellen 1,15 Millionen Franken Pfanderleichterungen in den gleichen Rängen auf nicht verkauften Liegenschaften gegenüber. Auf je 100 Fr. Gesamtzunahme sind es 42,1 Fr. Eintragungen und 38 Fr. Löschungen. In den Jahren 1893—1910 wurden dagegen von je 100 Fr. der Gesamteintragungen 38 Fr. in die nachstelligen Ränge der verkauften Liegenschaften eingetragen und —9,4 Fr. nachgehende Hypotheken bei nicht verkauften Liegenschaften gelöscht mit der Wirkung, daß der Saldo, wie oben gesagt, 28,6 Fr. betrug (vgl. Tabelle 20). Im Rahmen des Gesamtbestandes von 35,6 Mill. Fr. im Jahre 1910 be-

deuten die obigen Eintragungen und Löschungen von 1,28 und 1,15 Mill. Fr. 3,6 und —3,2 % (vgl. Tabelle 36—39).

Die beobachteten 1312 Liegenschaften waren im Jahre 1910 mit 35 673 000 Franken belastet, wovon 22 % auf nachgehende Ränge fielen. Insgesamt waren sie 1925 um 8,6 % höher verschuldet. Auf nachgehende Hypotheken kamen 1925 noch 20,6 %. Die Zunahme betrug bei verkauften Parzellen 26,2 % (—3,8 % bei nicht verkauften Parzellen), 5,6 % bei Wohngebäuden mit Gewerbe (10 % bei Wohngebäuden ohne Gewerbe) und 50,5 % bei allen Liegenschaften, die ihre Hypotheken erhöht hatten (—18,9 % bei erleichterten Liegenschaften). Der Ueberschuß der Eintragungen über die Löschungen betrug 3 069 000 Franken und wurde zu 97,5 % im ersten Rang eingetragen. Die nicht verkauften Parzellen wurden um 793 000 erleichtert, so daß die verkauften Parzellen um 3 862 000 Franken beschwert wurden; erleichterte Parzellen nahmen um 2 976 000 Franken ab, beschwerte Parzellen um 6 040 000 Franken zu. Gegenüber der Periode 1893—1910 haben in den Jahren 1910 bis 1925 Verschiebungen stattgefunden, die durch den Krieg verursacht wurden. Die Unsicherheit verhinderte in den Kriegsjahren den freien Liegenschaftsverkehr, so daß die Quote der verkauften Liegenschaften um einen Drittel gesunken ist. Diese Einschränkung des Liegenschaftsverkehrs beeinflußte den Hypothekenbedarf, der aber durch die Geldentwertung wieder vergrößert wurde. Sowohl der Hypothekenbedarf der verkauften Liegenschaften als auch die Rückzahlungen der nicht verkauften Liegenschaften waren größer als in der Vorperiode, und zwar betraf der Mehrbedarf die ersten Hypotheken, die Rückzahlungen aber die nachgehenden. Die Kredite, die in den Jahren 1893—1910 neu in den 1312 Liegenschaften angelegt wurden, also nicht schon durch die Rückzahlungen aus diesen gedeckt waren, betrugen beim ersten Rang 2 963 000 Franken, bei den nachgehenden Rängen 1 187 000 Franken; in den Jahren 1910—1925 im ersten Rang 2 943 000, aber nur 126 000 Franken in den nachgehenden Rängen. Gegenüber der Vorperiode sind also über 1 Million Franken weniger in Form von zweiten Hypotheken auf diese Liegenschaften gegeben worden, was den starken Rückzahlungen bei nicht verkauften Liegenschaften zu verdanken ist. Diese wurden nämlich in der Periode 1893—1910 um 90 000 Franken oder 2,2 % höher belastet, dagegen in der Periode 1910—1925 um 1 154 000 Franken oder 3,8 % entlastet. In diesen veränderten Verhältnissen erkennt man leicht die gefestigte wirtschaftliche Stellung des Wohnhausbesitzes, der infolge der sichern Preisverhältnisse und der Geldentwertung genügend Kredite erlangte, aber auch infolge der erhöhten Mietzinse bedeutend mehr Abzahlungen leistete.

36, 37, 38, 39 Rang	Nicht verkaufte Parzellen	Letzter Kauf von: 1910—1914	1914—1918	1919—1922	1923—1925	Letzter Kauf= Gant	Insgesamt verkaufte Parzellen	Total
	1	2	3	4	5	6	2—6	1—6
36 Hypothekenzu- oder -abnahme 1910—1925 nach Rängen und Gruppen in 1000 Fr.								
I	361	126	123	915	1287	129	2582	2943
II	—1143	—43	—1	505	594	44	1099	—35
II—IV	—1154	—53	—1	505	715	114	1280	126
I—IV	—793	72	122	1420	2002	243	3862	3069
Bestand 1910 in Millionen Fr.	20,9	0,94	1,3	4,9	6,2	1,2	14,7	35,6
37 Hypothekenzu- oder -abnahme 1910—1925 nach Rängen und Gruppen in % der Gesamtzunahme (3,069 Millionen Fr.)								
I	11,6	4,1	4,2	29,8	42,0	4,2	84,3	95,9
II	— 37,0	—1,4		16,4	19,5	1,4	35,8	—1,1
II—IV	—37,6	—1,7		16,4	23,3	3,7	41,7	4,1
I—IV	—26,0	2,4	4,2	46,2	65,3	7,9	126,0	100,0
38 Hypothekenzu- oder -abnahme 1910—1925 nach Rängen und Gruppen in % des Gruppenbestandes								
I	1,7	13,5	9,3	18,4	20,7	10,4	17,5	8,2
II	—5,4	—4,6		10,2	9,5	3,6	7,4	—0,1
II—IV	—5,5	—5,7		10,2	11,5	9,2	8,7	0,4
I—IV	—3,8	7,8	9,3	28,6	32,2	19,6	26,2	8,6
39 Hypothekenzu- oder -abnahme 1910—1925 nach Rängen und Gruppen in % des Gesamtbestandes von 1910 (35,6 Mill. Fr.)								
I	1,0	0,3	0,3	2,6	3,6	0,3	7,1	8,1
II	—3,2	—0,1		1,4	1,7	0,1	3,1	—0,1
II—IV	— 3,2	—0,1		1,44	2,04	0,3	3,7	0,5
I—IV	—2,2	0,23	0,3	4,04	5,64	0,6	10,8	8,6

B. Die Verkaufsstatistik.

Die früher schon öfters angeführte Verkaufsstatistik soll nun hier den ihr gebührenden Raum erhalten. Sie ist eine Erweiterung der in der Liegenschaftsstatistik unter A. I. 4. und II. 4. stehenden Untersuchung. Die Wirkungen der Käufe auf die Belastung der Liegenschaften können hier noch genauer beobachtet werden, da die in der Liegenschaftsstatistik über eine 32jährige Untersuchungszeit verstreuten Käufe in der Verkaufsstatistik in bestimmten Jahren liegen und daher geeignet sind, als unmittelbare Grundlage einer Spezialuntersuchung zu dienen.

I. Methode.

Die Methodik der Verkaufsstatistik deckt sich mit der der Liegenschaftsstatistik. Inhaltlich kann sie aber noch besser ausgebaut werden, indem den Hypotheken und Versicherungssummen die Preise gegenübergestellt werden können, während bei der Liegenschaftsstatistik die Käufe höchstens als Einteilungsprinzip verwendbar sind. Dieser Vorzug der Verkaufsstatistik geht hier allerdings auf Kosten des Umfangs. Ebenso verhält es sich mit der Wahl der Jahre. Konjunktur und Krise können hier besser beobachtet werden. Ihre Wirkungen auf die Kauflust und die Kaufsitten zu beobachten, ist gerade bei der Verkaufsstatistik besonders dankbar. Hier ist aber auch die Möglichkeit der Fragestellung viel größer. Kann diese bei einer Liegenschaftsstatistik etwa heißen: Wie ändert sich die Höhe der Hypothekenforderungen im Laufe einer gewissen Zeit, so stellt die Verkaufsstatistik die viel genauere und interessantere Frage: Welche Wirkung haben die Handänderungen auf die Höhe der Immobilienverschuldung in Zeiten mit gleichgerichteten und in Zeiten mit entgegengesetzten Konjunkturphasen? Die Verkaufsstatistik hat den weiteren Vorteil, daß sie nicht nur Angaben über die nominelle Verschuldung gibt, sondern daß hier bei den Neueinträgen nach den Handänderungen Nominal- und Realbelastung sich decken. Aus diesen drei angeführten besondern Merkmalen ergibt sich die zwiefache Stellung der Ver-

kaufsstatistik zur Liegenschaftsstatistik. Sie ist z. T. ein dienendes Glied zur Erläuterung und Veranschaulichung der in der Liegenschaftsenquête behandelten Probleme, z. T. aber wieder ganz unabhängig von ihr. Diese Verbundenheit und Selbständigkeit der Verkaufsstatistik mit der Liegenschaftsstatistik ist in der Darstellung schwer zum Ausdruck zu bringen, da es eben nur formale Eigenschaften sind, die aus ein und denselben materiellen Unterlagen hervorgehen. Es wird deshalb so vorgegangen, daß die Probleme sachlich weiter behandelt werden, wie sie sich aus der Liegenschaftsstatistik ergeben, nur eben jetzt mit dem Material der Verkaufsstatistik.

Die Gewinnung des Materials konnte auf zwei Wegen erfolgen: erstens an Hand der Liegenschaftsenquête, wo alle Käufe eingezeichnet waren, oder zweitens als selbständige Arbeit an Hand der Grundprotokolle und der Verkaufsstatistik der Grundbuchverwaltung. Dieses zweite Verfahren wurde gewählt, da die Statistik der Verwaltung einige Erleichterungen bot. Das Erhebungsquartier ist ausschließlich Sektion VII (Matthäus), welches schon in der Liegenschaftsstatistik die Hauptrolle spielte.

II. Der Konjunkturwechsel auf dem Hypotheken- und Immobilienmarkt.

Für die Wahl der Jahre war, wie schon angedeutet, der Konjunkturverlauf maßgebend. Dieser wurde an der Bewegung der Jahresumsätze auf dem Liegenschaftsmarkt und an der Bewegung der Jahressaldi der Hypothekeneintragungen abgelesen (Tab. 40). Beide gehen im Hauptverlauf parallel. Das Grundbuch wurde in Basel in den Jahren 1864—1875 eingeführt. Der Abschluß der Einführungsarbeiten fiel gerade in die Zeit eines Konjunkturaufschwunges auf dem Immobilien- und Hypothekenmarkt. Dann folgte die Baukrise der Jahre 1883—1888. In den neunziger Jahren erfolgte ein neuer Aufschwung, der in den Jahren 1896—1899 seinen Höhepunkt erreichte und dann langsam abglitt bis zur offenen Krise der Jahre 1902—1910. Nach leisen Anzeichen der Besserung auf dem Hypothekenmarkt verbreitete sich dann eine neue Stagnation, durch den Krieg verursacht, welche bis 1918 dauerte. Seither ist mit Ausnahme des Krisenjahres 1923 der Hypothekenzuwachs und die Preissumme der veräußerten Liegenschaften mit kleinen Schwankungen im Steigen begriffen. Der Verlauf der eben beschriebenen Phasen soll durch die folgenden Minimal- und Maximalzahlen dargestellt werden:

Grundbesitzwechsel und Verschuldungszu- und -abnahme (bebaute und unbebaute Parzellen) der Stadt Basel.

[40] Jahr	Hypothekensaldo	Handänderungen	Jahr	Hypothekensaldo	Handänderungen
	in Millionen Fr.			in Millionen Fr.	
1862	5,5*	7,3**			
1867***	—0,1	3,2	1911	11,9	33,8
1876	8,8	17,7	1915	—2,8	13,3
1877	11,1	16,8	1917	—1,0	14,4
1883	—3,5	6,2	1920	18,6	63,2
1888	—0,3	9,8	1921****	14,6	38,6
			1922	13,8	34,7
1896	26,8	59,4	1923	8,6	60,3
1899	22,5	52,1	1924	27,0	69,7
			1925	28,7	71,4
1906	8,1	44,1	1926	42,4	74,0
1907	9,2	34,7	1927	39,0	73,8
			1928	50,1	95,3

Vier Hochkonjunkturen und drei Krisen lösten sich nacheinander ab. Für sie wurden nun eine Anzahl Käufe bebauter Liegenschaften mit ihren vorangehenden Hypothekenlöschungen und mit den ihnen folgenden Einträgen untersucht. Es war dabei weniger beabsichtigt, die Käufe in ihrer Gesamtheit zu erfassen, als von einigen Millionen Franken Umsatz die prozentualen Verhältnisse zwischen Preis, Versicherungswert und Belastung kennen zu lernen.

Im Folgenden sollen die für den Konjunkturwechsel auf dem Hypotheken- und Immobilienmarkt bezeichnenden Merkmale der Verkaufsstatistik eine knappe Darstellung finden. Die ersten beiden Angaben für die Jahre 1865/7 und für das Jahr 1877 sind mit Vorsicht aufzunehmen, da das erste Mal die Käufe im Spalen-, Steinen- und Aeschenquartier während dreier Jahre erfaßt wurden, das zweite Mal aber die der ganzen Stadt nur im Jahre 1877. Der Vergleich ist also nicht auf gleichen Voraussetzungen aufgebaut, dürfte aber trotzdem nicht umsonst sein. Die folgenden Perioden umfassen nur Käufe aus dem Matthäusquartier, aber immer für eine Anzahl von Jahren (Tabelle 41).

* Bericht des Regierungsrates an den Großen Rat etc. Justizdepart.
** a. a. O. Finanzdep.
*** Die Ziffern der Jahre 1862 und 1867 gelten nicht für die ganze Stadt.
**** Statistisches Jahrbuch der Stadt Basel.

Konjunkturwechsel und Verschuldungsbewegung veräußerter bebauter Liegenschaften aus dem jeweiligen Altbestand.

41 Jahr	Sektion	Kaufsumme	Löschungen	Eintrag	Hypothekenbewegung Löschung = 100		
		in Millionen Fr.			I. Rg.	II.–IV.Rg.	Total
1865/7	II, III, IV	3,9	3,5	3,3	110,0	74,0	96,0
1877	II, VII, VIII	5,6	3,3	5,0	127,3	223,7	154,6
1877	VII	1,2	0,5	1,0	172,9	235,0	195,5
1877	I—VIII*	11,4	6,9	9,3	118,5	176,3	135,4
1883/7	VII	6,6	6,5	6,0	95,0	83,7	91,7
1896	I—VIII*	29,0	18,6	23,2	121,3	136,0	125,2
1896/9	VII	14,3	11,5	14,1	111,3	158,9	123,3
1905/10	VII	18,4	17,1	17,1	107,3	81,3	100,0
1920/4	VII	21,5	16,3	18,4	107,5	134,1	113,1
1925/7	VII	16,8	12,0	14,7	116,7	143,0	122,5

Zwei Tatsachen fallen zunächst auf: erstens der regelmäßige Unterschied der Belastungsbewegung in Konjunktur und Krise, und ferner: daß die Krisen in viel geringerem Maße Entlastungen mit sich bringen, als die Konjunkturen Belastungen. Wie die einzelnen Resultate zustande kamen, wird man noch sehen. Hier darf schon die Frage aufgeworfen werden, wie weit die Umwandlung von nachstelligen Hypotheken in Hypotheken ersten Ranges als äußere Form der Sanierung anzusehen ist. Die Resultate der Jahre 1905—1910 lassen nämlich Vermutungen zur Bejahung dieser Frage zu, ohne indessen genügend Sicherheit zu bieten. Eine weitere interessante Beobachtung aus diesen Zahlen ist die Abnahme des Hypothekenzuwachses von 54 % im Jahre 1877 auf zirka 23 % in den Jahren 1896/9 und 1925/7 (was auf die relativ sehr vielen Parzellen zurückzuführen ist, die 1877 vor dem Verkauf unbelastet waren und dann mit einer ersten und ev. zweiten Hypothek belastet wurden). Die Ziffern der Jahre 1920—24 und 1925—27 zeigen ihrerseits die durch die ungünstigen Zeitverhältnisse verursachte Lage auf dem Hypothekenmarkt. Die trotz der Geldentwertung** nur nominell gleich große Zunahme wie in der Konjunktur der Jahre 1896—1899 läßt die Klagen der daran interessierten Kreise berechtigt erscheinen, soweit sie allein diese Tatsache betreffen. In den Jahren 1920—1924 wurde nicht einmal die prozentuale

* Ganze Stadt. 1877 bzw. 1896 sind 16,9 bzw. 59,4 Mill. Fr. Umsatz versteuert worden.

** Die Gewinne der mehrmals verkauften Liegenschaften betrugen 1896/9 durchschnittlich 10 %, 1920—27 durchschnittlich 15 %.

Zunahme der Jahre 1896—1899 erreicht, und was besonders auffällt: Die Zunahme des ersten Ranges der Perioden 1905—1910 und 1920—1924 sind gleich groß. Die Beschwerung aller hinteren Ränge erscheint hier mit 34 % und 43 %. Doch man darf sich von solchen Zuwachsprozenten nicht beirren lassen; denn wenn auch die Ausgangssumme verhältnismäßig klein ist, so ergeben sich schon bei nicht auffälligen Mehrbelastungen relativ hohe Zunahmen. In der Tat nehmen zweite Ränge in den Jahren 1877, 1883—87, 1896—99, 1905—10, 1920—24 und 1925—27 29, 24, 26, 20, 21 und 22 % der Gesamtbelastung ein.

Wenn man Stabilität und Wandel der Verhältnisse vom absoluten Betrag der Zunahme aus betrachtet, so zeigt sich, daß gegenüber früher verhältnismäßig mehr erste Hypotheken eingetragen wurden (s. Tabelle 42).

III. Gliederung der Liegenschaften nach dem Rang der letzten Hypothek.

1. Die gelöschten Hypotheken.

a) Die Verschuldungsbewegung im Momente der Handänderung.

Wie bei andern Gesamtdarstellungen muß auch hier auf die Einzelheiten näher eingegangen werden. Es kommt vor allem darauf an zu erfahren, wie Liegenschaften mit nur einer, zwei oder drei und mehr Hypotheken anläßlich der Handänderung ihre Belastung veränderten. Dabei ist es schon wichtig zu wissen, in welchem Verhältnis in den einzelnen Erhebungsjahren die nach diesen Merkmalen gebildeten Teilmassen zur Gesamtmasse stehen. Es

Prozentualer Anteil der Ränge an der gesamten Verschuldungsvermehrung.

42

Jahr	Sektion	Zunahme in % der Löschung	Anteil der Ränge in % der Belastungszunahme	
			I. Rang	II.—IV. Rg.
1877	I—VIII	135,4	37	63
1877	II, VII, VIII	154,6	37	63
1883/7	VII	91,7	—47	—53
1896	I—VIII	125,2	62	38
1896/9	VII	123,3	36	64
1920/4	VII	113,1	46	54
1925/7	VII	122,5	60	40

hat sich dabei eine ziemliche Regelmäßigkeit ergeben; doch zeigt sich gleichwohl der Einfluß der Wirtschaftskonjunktur. Die Preissumme der nach der Zahl der gelöschten Ränge gebildeten Gruppen verhält sich nämlich folgendermaßen:

[43] Jahr	Sektion	1 Hypothek	2 Hypotheken	3 und mehr Hypotheken
1883/7	VII	25	50	25
1896/9	VII	25	53	22
1905/10	VII	23	45	33
1920/24	VII	37	46	17
1925/27	VII	39	43	18

Die Aufteilung der Versicherungswerte nach demselben Prinzip hat dieselben Resultate ergeben. Die Verschiebung der Masse zuerst nach der Gruppe mit drei und mehr Hypotheken in den Jahren 1905 bis 1910 und seit dem Kriege nach der Gruppe mit nur einer Hypothek geht ganz parallel mit der allgemeinen Lage. Das eine Mal ist es die Krise, die zum großen Teil eben eine Ueberschuldungskrise war, das zweite Mal die Geldentwertung, wodurch die Veränderungen verursacht wurden. Die in der Krise so stark beteiligte Gruppe mit drei und mehr Hypotheken wurde in den Jahren der Baukonjunktur und der Häuserspekulation geschaffen und war mitbestimmend auf das Ausmaß der Krise, die mehr durch ihre Ausdehnung als durch den Verlust im Einzelfall verschärft wurde. Man kann allerdings sagen, daß diese 117 Parzellen während sechs Jahren zum Verkauf kamen. Nur vergißt man dann, daß während der Krise die Gefahr des Verkaufenmüssens jederzeit bestand, und daß trotz dieses Einwandes dieselbe Gruppe in früheren und späteren Jahren geringer war. Jedenfalls sind diese 33 % ein sprechendes Beispiel, das in den folgenden Tabellen und in dem Vergleich der Verschuldung mit dem Liegenschaftswert noch deutlicher wird. Während und nach dem Kriege war die Entwicklung umgekehrt. Die Gruppe mit einer Hypothek ist von einem Viertel auf fast zwei Fünftel angewachsen.

Das neue Bild, das durch die Aufteilung der Gesamtmasse nach Löschungsrängen entstand, ist folgendes: Der Zuwachs in der ersten Gruppe fiel, wie schon betont, zu drei Vierteln auf nachgehende Hypotheken, und zwar in schlechten wie in guten Zeiten. Die Zunahme betrug in Prozenten der ersten Hypothek (weil nur eine Hypothek vorhanden war) in den Jahren 1883—1887, 1896—1899, 1905—1910, 1920—1924 und 1925—1927 im ersten Rang 7, 16, 9

und 20 %, in den folgenden Rängen 26, 46, 26, 30 und 31 %. Die Jahre 1896—1899 stellen hier wie auch in den folgenden Gruppen einen Rekord auf.

Die schon vor der Handänderung mit zwei Hypotheken belegten Liegenschaften bieten ein ganz anderes Bild. Wie schon erwähnt, stellen sie die größte Gruppe dar, indem sie fast durchwegs die Hälfte der erfaßten Liegenschaften umfassen. Diese Gruppe erfuhr 1883—1887 eine Gesamtabnahme der Belastung um 12 %, je zur Hälfte auf ersten und nachgehenden Rängen. 1905—1910 wurde der zweite Rang um so viel erleichtert wie der erste Rang beschwert wurde. Hier traf es wirklich zu, daß eine Umwandlung der Hypotheken in der Richtung der billigeren Zinssätze stattfand. Die Konjunkturen von 1896/9, 1925/7 und ev. 1920/4 brachten auch für diese Gruppe noch eine ordentliche Hypothekenzunahme von 17,7, 12.6 und 6,4 %. Diese Zunahme verteilte sich 1896/9 zu 32 % auf erste und zu 68 % auf zweite Hypotheken. In der Nachkriegszeit fielen in den Jahren 1920/4 auf erste Hypotheken 73 %, in den Jahren 1925/7 72 %. Hier ist also die veränderte Verteilung der Zunahme schon sehr ausgeprägt vorhanden.

Wir finden die gleiche Erscheinung in der dritten Gruppe, indem dort die Abnahme hauptsächlich die zweiten Ränge betrifft, während der erste Rang entweder bedeutend weniger abnimmt oder sogar zunimmt. In den Jahren 1905/10 nahm der erste Rang um gleich viel zu wie die nachgehenden Ränge abnahmen. Man kann diese Erscheinung in gewissem Sinne als Sanierung auffassen, obwohl die Schuldsumme nicht kleiner zu werden brauchte, sondern nur auf günstigere Verzinsungsbedingungen gestellt werden mußte. Damit hängt zusammen, daß nicht, wie oft behauptet wird, immer der nächstfolgende, noch nicht beanspruchte Rang der Uebernahmefinanzierung dient, sondern daß neue Kredite mit Zustimmung der Gläubiger der nachgehenden Hypotheken auf den ersten Rang gelegt werden. Sogar für die Konjunktur der neunziger Jahre ist in dieser Weise eine kleine Umbildung zu verzeichnen. Will man den Grund dieser Umbildung in ungesunden finanziellen Verhältnissen erblicken, so kann man hier schon sagen, daß faule Eigentumsverhältnisse zu keiner Zeit fehlen. Sind in den akuten Krisen 1883/7 und 1905/10 schon Liegenschaften mit zwei Hypotheken, also 75 % der hier erfaßten verkauften Parzellen direkt betroffen, so dürfte in den Jahren 1896/9, 1920/4 und 1925/7 für die dritte Gruppe, also für 22, 17 und 18 % der Gesamtsumme die Vermögenslage ebenso knapp gewesen sein wie bei den obigen 75 %.

b) Die Verschuldung am Gebäudewert gemessen.

Bis jetzt war die Verschuldungsbewegung allein Untersuchungsobjekt. Die Resultate, die sich daraus ergaben, dürfen als Konjunk-

turerscheinungen betrachtet werden. Es sind aber bereits schon Wertungen ohne die statistischen Unterlagen aus einer Gegenüberstellung von Unterpfandswert und Schulden vorgenommen worden, die jetzt näher begründet werden müssen, denn Kredit bedeutet als Vertrauenssache ebenso ein Aktivum, wie Schuldenlöschen ein Guthaben bedeutet. Es muß also gezeigt werden, daß einzelne Vorgänge von der Vermögenslage erzwungen waren. Vermögenslage wird hier im Sinne der Deckung der Hypotheken durch das Unterpfand verstanden. Auf das Gesamtvermögen der Eigentümer kann hier nur indirekt geschlossen werden. Zu diesem Zwecke folgt auch hier die bereits bekannte Bilanzierung von Aktiven und Passiven (Tab. 44).

Verschuldung in % des Gebäudewertes innerhalb der nach der Zahl der gelöschten Hypotheken gebildeten Liegenschaftsgruppen.
Gebäudewert = Versicherungswert plus 15 %.

44 Jahr	Liegenschaften mit 1 Löschungshypothek			Liegenschaften mit 2 Löschungshypotheken			Liegenschaften mit 3 u. mehr Löschungshypotheken		
	Hypoth.-Bewegung auf %	Belasteter Gebäudewert in %		Hypoth.-Bewegung auf %	Belasteter Gebäudewert in %		Hypoth.-Bewegung auf %	Belasteter Gebäudewert in %	
		L	E		L	E		L	E
1896/99	162,8	66,8	108,4	117,7	98,3	115,1	97,0	117,6	114
1905/10	135,3	69,7	94,2	100,3	102,1	102,4	85,0	114,5	100
1920/24	139,5	53,0	74,0	106,4	70,0	74,0	91,0	84,5	77
1925/27	151,7	49,0	74,0	112,6	71,0	78,5	101,1	81,0	82
Legende: L = Löschung, E = Neuer Eintrag									

Die Käufe in den Jahren 1896—1899 sind bis dahin als Zeichen glänzenden Aufschwungs angesehen worden, weil in fast unglaublichem Maße Hypothekengelder zur Verfügung gestellt wurden. Tabelle 44 zeigt die Wirkungen, die dies nach sich zog. Infolge der hohen Neueinträge ist nicht nur der ganze Gebäudewert mit Schulden belastet worden, sondern auch noch ein großer Teil des Bodens. Der Bodenwert (Differenz von Liegenschaftspreis und Versicherungswert plus 15 % Zuschlag für das nicht versicherte Fundament) beläuft sich in der ersten, zweiten und dritten Gruppe auf 24, 33 und 26 Franken pro m². Davon sind infolge der unsinnigen Belastung 34, 53 und 46 Prozent verschuldet worden. Die notwendigen Folgen einer solchen Ueberschuldung sind nicht aus-

geblieben. Eine schwere Krise brach nach der Jahrhundertwende herein. Seither sind die Gläubiger vorsichtiger geworden. 1896/9 konnten z. B. in der zweiten Gruppe bei einer Belastung, die nur 1,7 % des Gebäudewertes und den Boden frei ließ, die Hypotheken noch um 17,7 % über die Löschungen hinaus vermehrt werden. 1905/10 wäre dies nicht mehr möglich gewesen. Dasselbe kann man in der ersten Gruppe feststellen. Vor den Verkäufen waren diese Liegenschaften in beiden Zeitpunkten nur mit einer Hypothek ungefähr gleich hoch belastet. Nach der Handänderung wurde 1896/9 der ganze Gebäudewert und ein Drittel des Bodenwertes verschuldet, 1905/10 blieben noch ca. 6 % des Gebäudewertes und der Boden frei. Ein Vergleich mit den Nachkriegsjahren ist auf dieser Grundlage nicht möglich, da die Geldentwertung die Versicherungswerte unverhältnismäßig (zu den Liegenschaftspreisen) ansteigen ließ. Einzig die Differenzen als Bewegungserscheinungen verraten eine gewisse Zurückhaltung in der Belastung, sei es durch die Gläubiger oder durch die Eigentümer selbst. Einen vollwertigen Ersatz für diese mangelnden Vergleichsmöglichkeiten gibt es indessen nicht.

Viel umfangreicher stehen brauchbare Unterlagen zur Untersuchung der Zahlungssitten zur Verfügung. Der unten folgende Vergleich von Preisen und Belastungen ist für vier Jahrzehnte durchgeführt, ohne durch die Geldentwertung gestört zu werden, und erweckt deshalb einige Befriedigung. Es muß aber betont werden, daß Preise kein objektives Wertmaß sind. In den Jahren 1896/9 stehen sie z. B. 42 % über den Versicherungswerten, 1905/10 noch 22,5 %, und nach dem Kriege sind sie infolge der Geldentwertung etwa gleich hoch wie diese. Die folgenden Untersuchungen erstrecken sich deshalb nicht auf das Deckungsverhältnis, sondern nur auf die Zahlungssitten. Es interessieren hier:

1. die freiwerdenden Vermögensteile der Verkäufer, ev. deren Passivsaldi (s. Tabelle 45);
2. die Anzahlungshöhe der Käufer (s. Tabelle 46);
3. Belastungshöhe und Preisstand (s. Tabellen 50—53).

c) Das freie Vermögen des Verkäufers.

Es ist zweckmäßig für die Feststellung der freiwerdenden Vermögensteile der Verkäufer, die obige Aufteilung der erfaßten Liegenschaften nach der Zahl der belasteten Ränge vor der Handänderung beizubehalten. An Hand dieser Gruppen ist am ehesten eine richtige Analyse möglich. Für sie gilt folgende Tabelle:

Verschuldung vor dem Eigentumswechsel der nach der Zahl der Löschungshypotheken gebildeten Gruppen in % der Preise.

45 Jahr	Liegenschaften mit 1 Löschungshypothek	Liegenschaften mit 2 Löschungshypotheken			Liegenschaften mit 3 und mehr Löschungshypotheken		
	I. Rang	I. Rang	II.—IV. Rang	I.—IV. Rang	I. Rang	II.—IV. Rang	I.—IV. Rang
1883/7	69,0	79,0	29,4	108,4	67,4	44,4	112,5
1896/9	53,8	54,0	22,1	76,1	55,0	40,0	95,0
1905/10	65,4	67,6	24,3	91,9	67,1	46,9	114,0
1920/24	60,0	60,0	22,0	82,0	58,2	36,0	94,2
1925/27	56,3	56,4	21,0	77,4	55,4	36,0	91,4

Wie zu erwarten war, bewegten sich die Belastungen bei den Liegenschaften mit nur einer Hypothek um ca. drei Fünftel des Verkehrswertes. Sämtliche Belastungsziffern weisen hier zum Teil große Abweichungen auf, die durch den unterschiedlichen Preisstand hervorgerufen wurden. Für den Gläubiger ist der Preis eben kein Maßstab zur Bemessung seiner Geldleihe. Insbesondere nicht für den Gläubiger der ersten Hypothek. Aus diesem Grunde gehören die höchsten Ziffern den beiden Krisenperioden 1883/7 und 1905/10 an. Man kann also sagen, daß in der ersten Gruppe im Minimum 40 % der Verkaufspreise — wenn Nominal- und Reallast sich nicht deckten, noch mehr — den Verkäufern frei zur Verfügung standen.

In der zweiten Gruppe nimmt dieses freie Vermögen an den Immobilien stark ab. Den Verkäufern während der Konjunktur von 1896/9 blieben 24 %, denjenigen der Jahre 1920/4 und 1925/7 18 % und 23 % vom Preise als Vermögen. In den Krisen waren die Preise so gedrückt und die zu löschenden Hypotheken so hoch, daß in dieser Gruppe nur den Verkäufern der Jahre 1905/10 freies Vermögen in der Höhe von 8 % übrigblieb. Die Krise von 1883/7 brachte den Verkäufern einen Verlust von 8 % und denen der dritten Gruppe in beiden Krisen einen von 12 % und 14 %. Diese Passiven sind allerdings nominelle Ziffern, aber es ist doch zu vermuten, daß sie trotzdem der Wirklichkeit entsprachen, denn freiwillig stellte in solchen Zeiten niemand seine Liegenschaften zum Verkauf. Man erinnere sich bei dieser Aufzählung noch an die Gewichte, die in Tabelle 43 den einzelnen Gruppen gegeben worden sind. Mögen die Hypotheken in diesen Verlustjahren nach einer seriösen Kostenberechnung auch noch als gedeckt erscheinen, so sind in diesen Liquidationsverkäufen den Verkäufern doch bedeutende Verluste erwachsen, die sich sicher als noch höher erweisen

würden, wenn man anstatt Verschuldung und Verkaufspreis Uebernahmepreis und Verkaufspreis vergliche. In den Jahren mit hohem Preisstand blieben den Verkäufern dieser dritten Gruppe 5,7 % (1896/9), je 6 und 9 % in den beiden Nachkriegsperioden.

Der Wechsel der Eigentümer dieser besprochenen Liegenschaften hat starke Veränderungen der Belastung mit sich gebracht. Die ganze dritte Gruppe ist entlastet worden. Gerade die Preise dieser Gruppe sind aber auch am stärksten gedrückt worden. Ebenso sind die Hypotheken der zweiten Gruppe in den Jahren 1883/7 zurückgegangen. Die Hypotheken im ersten Range haben sich in allen drei Gruppen mit zwei Ausnahmen durchwegs vermehrt. 1896/9 standen sie auf ca. 60 % der Preise. Demgegenüber belastete die erste Hypothek die Liegenschaften in den Jahren 1905/10 bis zu 73 % der Preise. Doch waren die gedrückten Preise als Berechnungsgrundlage schuld an diesen hohen Quoten, wie auch schon oben bei den Löschungen. In dem zu erwartenden Steigen der Preise lag eben die Deckungsreserve. Im ganzen reagierten die Beleihungsquoten der ersten Ränge nach den Preisen berechnet doch stark in umgekehrter Richtung auf die Preisschwankungen, was man für die Totalbelastung nicht mehr sagen kann. In den neunziger Jahren ist allerdings auch von den Gläubigern der ersten Hypotheken gesündigt worden. Denn eine 60prozentige Beleihung des Verkehrswertes bei einem Preisstand von über 120 % des Gebäudewertes (vgl. Tabelle 50) scheint doch auf einer zu optimistischen Beurteilung zu beruhen. Die Totalbelastung hingegen differierte in Jahren mit bis zu 20 und mehr Prozent abweichendem Preisstand kaum um einige Punkte, m. a. W.: man bekam für jeden Preis, wenn er sich nur durchzusetzen vermochte, verhältnismäßig gleich viel Kredit zur Bezahlung des erworbenen Objektes.

2. Die neu eingetragenen Hypotheken.

a) Die Anzahlung der Käufer.

Durch Subtraktion der nach den Käufen eingetragenen Hypotheken von den Preisen erhält man die Anzahlungssumme. Da für die Bestimmung der Anzahlungsquoten die bisherige Gruppierung der Liegenschaften nach der Zahl der gelöschten Ränge nicht zweckmäßig ist (denn die Unterschiede der Belastung verwischen sich nach erfolgtem Kauf in der Weise, daß man kaum noch die Konjunkturen und die Krisen herauslesen kann, geschweige denn auch noch die einzelnen Gruppen am Grad der Belastung zu erkennen vermag), sollen die Gruppen umgebildet werden nach der Zahl der nach dem Kauf neu eingetragenen Hypotheken. Damit ist die Unterlage zu einer systematischen Untersuchung geschaffen (s. Tabelle 46).

Die Anzahlung der neuen Eigentümer betrug nun in Prozenten der Preise bei Liegenschaften mit einer, zwei, drei und mehr neuen Hypotheken:

[46] Parzellen mit Hypotheken	1877	1883/7	1896/9	1905/10	1920/4	1925/7
1		20,0	39,0	13,0	27,0	30,0
2		1,7	7,7	4,0	12,0	12,0
3 und mehr		—10,0	4,5	—1,0	5,6	3,2
Total	14,9	6,0	11,4	6,0	14,1	13,2

Es ist nicht leicht, diese Ziffern sinngemäß zu deuten, vor allem nicht leicht zu entscheiden, wie stark die einzelnen wirkenden Kräfte hier zum Ausdruck kommen. Die 39 % Anzahlung in der ersten Gruppe der Jahre 1896/9 lassen erkennen, daß die Gläubiger bemüht waren, keine ersten Hypotheken über 60 % des Liegenschaftswertes zu geben. In den Jahren 1905/10 betrug die Anzahlung derselben Gruppe von Liegenschaften noch 13 %. Wer möchte hier nicht die übermächtige Auswirkung des tiefen Preisstandes als Ursache ansehen, der 1896/9 120 %, 1905/10 aber nur noch 98 % des Gebäudewertes ausmacht (vgl. Tabelle 51). Mißt man aber die Verschuldung am Gebäudewert (Versicherungswert plus 15 % Zuschlag), so ergibt sich auch hier eine Differenz von 12 Punkten, indem die Belastung 1896/9 73,4 %, 1905/10 aber 85,2 % des Gebäudewertes ausmachte. Man kann daraus schließen, daß gerade im ersten Range zu große Kredite beansprucht und gegeben worden sind. Der Werdegang dieser hohen Belastung im ersten Rang war folgender: Vor dem Verkauf waren diese Liegenschaften mit 104,3 % des Gebäudewertes belastet. Davon wurden nach dem Eigentumswechsel sämtliche nachgehenden Ränge gestrichen und der erste Rang erfuhr eine Erhöhung von 77 % auf 85,2 % des Gebäudewertes.

In der zweiten Gruppe dieser Jahre betrug die Anzahlung 4 %, ist also gegenüber den Jahren 1896/9 auf fast die Hälfte gefallen. Der Preisstand (vgl. Tabelle 50—53) war hier etwas besser als in der ersten Gruppe. Vergleicht man aber die Belastung mit dem Gebäudewert, so ergibt sich eine um 9 % geringere Verschuldung als diejenige der Jahre 1896/9. Die zweiten Hypotheken haben eine ganz normale Höhe. Ständen die Preise nur auf etwa 113—116 % des Gebäudewertes, so wäre eine Anzahlung von 10—12 % gegeben, d. h. aber, daß bei diesen 4 % Anzahlung eine bessere Deckung durch den Unterpfandswert vorlag als bei den 7,7 % Anzahlung der Jahre 1896/9.

Bei der dritten Gruppe endlich ist der Uebelstand nur durch die Ueberschuldung verursacht. Die Löschungen betrugen 85 % der Preise. Der bei einem Preisstand von 119,5% des Gebäudewertes erfolgende Eigentumswechsel brachte eine Belastungserhöhung um 17,9 % mit dem Ergebnis, daß die Summe der neuen Hypotheken um 1 % größer war als die Summe der Preise. Aehnlich wie in diesen Jahren lagen die Verhältnisse in der Krise der Jahre 1883/7, so daß man auch hier von einer Anzahlung nicht sprechen kann.

Seit dem Kriege ist die Lage der neuen Eigentümer weniger schwierig. Die Anzahlungen der drei Gruppen von Hausbesitzern betrugen 30 %, 12 % und 5 %. Da die Basler Kantonalbank sogenannte gestreckte erste Hypotheken ausgibt, sind die Anzahlungen der ersten Gruppe in den Perioden 1905/10, 1920/4 und 1925/7 niedriger angegeben, als es der Wirklichkeit entspricht. In der gestreckten ersten Hypothek sind nämlich zweite Hypotheken enthalten. Die betreffenden Parzellen gehörten deshalb richtiger in die zweite Gruppe.

Als Ergänzung der Zahlen aus Tabelle 46 sollen noch die ihnen entsprechenden Preissummen ins Verhältnis zueinander gesetzt werden, um so die relative Größe der Gruppen zu ermitteln. Aus der Verschiebung der Größenverhältnisse ist die Richtung der auf dem Immobilienmarkt herrschenden Tendenz noch besser als aus Tabelle 46 abzulesen (vgl. Tabelle 47).

Größenverhältnis der nach der Zahl der neueingetragenen Hypotheken gebildeten Gruppen, gemessen an der Preissumme der Gesamtmasse.

47 Jahr	Sektion	Parzellen mit 1 Hypothek	Parzellen mit 2 Hypotheken	Parzellen mit 3 Hypotheken	Total
1883/9	VII	32	56	12	100
1896/9	VII	15	51	34	100
1905/10	VII	28	56	16	100
1920/4	VII	23	58	19	100
1925/7	VII	21	51	27	100

Die erste Gruppe umfaßte in beiden Krisen rund drei Zehntel aller Liegenschaften, in der Konjunktur 1896/9 aber nur 15 %. Seit dem Kriege gleiten die Zahlen von 23 % in den Jahren 1920/4 auf 21 % in den folgenden Jahren herunter. In entgegengesetzter Richtung bewegen sich die Anteilquoten der dritten Gruppe. Sie umfaßten nur 12 und 16 % in den Krisenjahren, stiegen aber in den Jahren 1896/9 auf die stattliche Zahl von 33 % an. Die Bewegung nach dem Kriege von 19 auf 27 % und das enstprechende Sinken

der Anzahlungen von 5,6 auf 3,2 %, also unter diejenige der neunziger Jahre, ist ein zu deutlicher Fingerzeig, um mißverstanden zu werden. Hoffen wir nur, daß die besonderen Verhältnisse seit dem Kriege die Eigentümer dieser Liegenschaften schadlos ausgehen lassen.

b) Verschuldungshöhe und Preisstand.

Eine andere, ebenso wichtige Einsicht in die waltenden Verhältnisse gewährt das Material, wenn man die Verschuldungshöhe mit dem Preisstand vergleicht. Man hört in politischen und wissenschaftlichen Diskussionen über dieses Thema oft die Behauptung, daß die Hypotheken, die zuerst der Ablösung der Baugelder dienen, für den Spekulanten das finanztechnische Mittel zur Ermöglichung ihrer Gewinne seien. Die Vorstellung darüber ist etwa folgende: jedem Kauf folgt eine neue höhere Belastung und jedem Kreditzuwachs wieder ein Verkauf zu höherem Preise, dies gehe fort wie eine Schraube ohne Ende.

Eine theoretische Erörterung dieser Frage stellt uns vor zwei Teilprobleme.

1. Können Hypotheken als Erwerbskredit die Liegenschaftspreise in die Höhe treiben oder sind sie nur die Begleiterscheinung einer selbständigen Preisbewegung?

2. Können Hypotheken als Besitzkredit einen Preissturz aufhalten?

Die Verdeutlichung dieses Vorganges mit dem Bilde der Schraube ohne Ende hat etwas Richtiges für sich, da sie einen Vorgang beschreibt, wie man ihn sehen kann, wenn man nur Liegenschaftspreise und Verschuldung vor sich hat. Die Ursache der Preisbewegung wird aber ganz übergangen.

Der Preis von unverbrauchbaren Gütern hängt in erster Linie von den Ertragserwartungen ab, die daran geknüpft werden können. Beim Miethaus besonders kommen drei Faktoren in Betracht: Kosten, Seltenheit und Kaufkraft der Mieter. Heute spielen auch noch die starkgestiegenen Ansprüche auf Komfort eine große Rolle. Um die Beeinflussung der Preise durch die Erstellungskosten als spezielle Kosten kann es sich hier vorläufig nicht handeln. Darauf haben ja Ertragserwartungen einen recht geringen Einfluß. Auch fängt die Preisbewegung erst da an, so daß der durch diese Kosten bestimmte Teil des Preises nicht zu dem hier behandelten Problem gehört. Denn wäre dieser erste Preis sehr nahe bei der Ertragsgrenze, so würde im Gegenteil die Möglichkeit einer weiteren Preissteigerung sehr gering sein. Es kommen also nicht die engeren Verhältnisse des Baugewerbes und der Baumaterialienindustrie in Betracht (wie im Kriege), sondern allgemein wirtschaftliche Fragen. Die oberste Grenze der möglichen Preisbewegung, die durch die

Einkommensverhältnisse der Mieter bestimmt ist, hat auch kein Interesse, da sie wohl nie erreicht wird. Gerade die Kriegszeit mit ihren Mieterschutzgesetzen ist dafür der beste Beweis. Die wirkliche Preisgestaltung bewegt sich nun zwischen diesen beiden Extremen und ist der Ausdruck des wandelnden oder des gleichbleibenden Verhältnisses zwischen Wohnbevölkerung und vorhandenen Wohnraum. Im Rahmen dieser quantitativen Verursachung spielen aber auch noch die Qualität der Wohnungen und die Ansprüche der Mieter eine Rolle, oder mit einem klassischen Ausdruck, der beides einbezieht, gesagt: die Preisbewegung hängt ab von Angebot und Nachfrage. Von diesen beiden Größen sollte die Nachfrage die bestimmende sein. Die Aufgabe des Baugewerbes ist es, sie zu befriedigen, was natürlich wieder nur in den Grenzen seiner Leistungsfähigkeit geschehen kann. Dies ist ein Problem des Baugewerbes, das aber in sich schon das Kernproblem birgt. Hinkt nämlich die Wohnungsproduktion in Zeiten großen Bedarfs stark hinten nach oder eilt sie bei verringerter Nachfrage voraus, so entstehen auf dem Immobilienmarkt Hochkonjunktur und Krise und damit im Zusammenhang Spekulation und Bankerotte. Für diese ungleichmäßige Deckung des Wohnungsbedarfs lassen sich treffende Zahlen anführen (s. Tabelle 48).

Die Zunahme der Wohnhäuser stand in der Stadt von 1779 bis 1860 in keinem Verhältnis zur viel größern Zunahme der Bevölkerung. Nach Bücher führte dieser Mangel an neuen Wohnhäusern zu einer Verdoppelung der Wohndichtigkeit. In den zwei

Die Zunahme der bewohnten Häuser und der Wohnbevölkerung der Stadt Basel

48

in den Jahren	Zunahme der bewohnten Häuser in %	Zunahme der Wohnbevölkerung in %	in den Jahren	Zunahme der bewohnten Häuser in %	Zunahme der Wohnbevölkerung in %
1779—1815*	—0,0	10,9	1870—1880	30,4	37,2
1815—1837	4,8	33,1	1880—1888	7,0	15,3
1837—1847	3,4	16,2	1888—1900**	44,5	53,5
1847—1860	13,6	47,0	1900—1910	41,6	20,1
1860—1870	40,1	16,4	1910—1920	8,4	3,0

Jahrzehnten 1860—1880 überholte die Wohngebäudezunahme die Zunahme der Bevölkerung, um in den achtziger Jahren wieder auf die Hälfte zurückzufallen. Von 1888 ab stieg dann die Wohnungs-

* Bücher, K.: a. a. O., S. 24.
** Statistisches Jahrbuch der Stadt Basel.

produktion wieder stark an. Die zwischen 1900 und 1910 bedeutend verringerte Bevölkerungszunahme vermochte sie indessen nicht abzubremsen. Erst durch den Krieg geschah dies in sehr wirksamer Weise. Die Bevölkerung nahm in dieser Zeit dann allerdings sehr wenig zu.

Da zwischen Häuserbestand und Bevölkerungszahl kein allgemein gültiges Verhältnis besteht, soll hier noch eine Gegenüberstellung von Wohnungs- und Haushaltungszuwachs erfolgen, zwischen denen eine natürliche Beziehung besteht (Tabelle 49).

Die Zunahme der Haushaltungen und der Bauwohnungen in der Stadt Basel

49

Jahr	Haushaltungen		Wohnungen		Weniger (—) oder mehr Wohnungen als Haushaltungen	
	absolut	Zunahme in % des Vorjahres	absolut	Zunahme in % des Vorjahres	absolut	in %
1888	15127**		15200*		73	0,49
1900	24037***		?			
1910	30386	212	30727	221	341	1,1
1920	34101	12	33741	10	—701	—2,0

Dieses Auseinandergehen von Angebot und Nachfrage ermöglicht den berufsmäßigen Häuserhandel. Die natürliche Funktion des Handels ist, nach liberaler Auffassung, Angebot und Nachfrage zusammenzuführen und innerhalb der Spanne zwischen Erstellungskosten und Ertragswert auch einen wirklichen Preis zustande zu bringen. Soweit wird allerseits der Handel als ein wirtschaftlich nützliches Glied in der Volkswirtschaft angesehen. Da es aber vor allem keinen objektiven Ertragswert der Wohnungen gibt, schiebt sich der Häuserspekulant wie ein Keil zwischen Produzenten und Konsumenten, so daß durch allmähliches Steigen der Mieten die Spanne zwischen Erstellungskosten und Ertragswert immer größer wird. Man kann diese von einigen Vertretern der Wohnungsreform bekämpfte Entwicklung etwa in folgenden Gleichungen darstellen:

1. Erstellungskosten plus Gewinn = Erwerbspreis
   Erwerbspreis plus Rente = Ertragswert

Nimmt man an, daß einem ungenügenden Angebot eine große Nach-

* Bücher, K.: a. a. O. S. 24.
** Statistisches Jahrbuch der Stadt Basel.
*** Für das Jahr 1900 ist der Wohnungsbestand nicht zu ermitteln.

frage gegenübersteht, wie etwa in den neunziger Jahren und seit dem Krieg bis etwa 1927/8, so bleibt der Ertragswert die einzige unbestimmte Größe und ist nach den andern festen Daten zu bestimmen. Vergrößert sich nun das Angebot, so wird sich das Schema etwas ändern und folgendermaßen aussehen:

2. Erstellungskosten plus Gewinn = Erwerbspreis
Erwerbspreis = Ertragswert.

Dieser Fall deutet schon an, daß der höchste Mietwert erreicht ist. Für die Eigentümer bedeutet dies schon eine latente Krise, denn die geringste Aenderung, sei es der eigenen ökonomischen Lage oder derjenigen der Mieter, oder aber eine Aenderung auf dem Geldmarkt, kann ihm Verluste einbringen. Vielleicht erlauben es die allgemeinen oder die persönlichen Umstände, daß die Entwicklung doch noch gut endet. Jedenfalls deutet dieser hypothetische Fall ein Uebergangsstadium an. Es können Buchverluste eingeholt werden und die Preisentwicklung kann ihren Lauf fortsetzen. Es sei aber angenommen, die Entwicklung verschärfe sich und die Buchverluste würden zu realen Verlusten, indem eine Anzahl Eigentümer zum Verkauf gezwungen werden. Die Situation sähe dann folgendermaßen aus:

3. Erstellungskosten plus Gewinne = Erwerbspreis
Erwerbspreis minus Verlust = Ertragswert.

Die Verluste können den Gewinnen an Größe sehr nahe kommen, ja sie sogar übersteigen wie in der Krise von 1905. Die Ursache einer solchen mißlichen Lage kann in einem übermäßigen Angebot allein, wie auch in einem Zusammentreffen von Wohnungsüberfluß, Verschärfung des Geldmarktes und einer Vertrauenskrise liegen. Man sieht: je nach der Machtposition wird entweder der Mietwert erhöht oder die Rente nimmt ab. Den Gewinnen stehen häufig Verluste gegenüber. Das mag ein Trost für die Mißgunst sein, erleichtert aber die Lage der Wohnungskonsumenten nicht.

Diese möglichen Fälle sind am einzelnen Objekte studiert. Aber ein Objekt macht die Krise nicht. Auch noch nicht viele, sondern die Gesamtheit. Dies kompliziert die Untersuchung. Die Krise wird damit nicht allein durch das Krisenobjekt und die Größe der Verluste an solchen, sondern durch ihren Umfang charakterisiert, m. a. W. durch die Krisenstimmung. Es ist deshalb nicht etwa so, daß von der Krise nur die durch den dritten der schematisierten Fälle veranschaulichten Objekte betroffen werden, oder gar nur solche vorhanden sind. Davon ist keine Rede. In jeder Konjunkturphase sind alle möglichen Fälle vorhanden. Von der Konjunktur zur Krise verschiebt sich nur ihre relative Häufigkeit. Ebenso wenig ist eine Einheitlichkeit im Mietwert vorhanden. Alle

möglichen Mietpreise kommen nebeneinander vor. Damit hängt zusammen, daß die unelastische Nachfrage, die es bei knappem Wohnungsvorrat ermöglicht, den Mietpreis und damit die Rente zu erhöhen, gerade von der Verschiedenheit der Preise eine Milderung erfährt. Ein Mieter, der weder seinen Wohnraum noch seinen Wohnkomfort einschränken will, ist bei knappem Wohnungsvorrat gezwungen, die Mietpreiserhöhungen über sich ergehen zu lassen, bei reichlichem Angebot wird er aber Gelegenheit haben, eine ähnliche oder noch bessere Wohnung zu günstigeren Bedingungen zu finden. Preisdifferenzen hängen bei Ueberangebot nicht von den verschiedenen Rentenansprüchen, sondern eher von den verschiedenen festen Kosten ab, d. h. von den Hypothekenzinsen, die der Hausbesitzer bezahlen muß.

Eine Krise entsteht also durch Verschiebung des quantitativen Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage und trifft die Gesamtheit der Eigentümer und Mieter. Eine Verschärfung erfährt sie durch die ungleiche Belastung, die einem Teil der Eigentümer Verluste einbringt.

Periode	50, 51, 52, 53 Parzellen mit Hypotheken	Preise	Hypotheken			Durchschnitte		
			Löschung	Eintrag	Zunahme in % der Löschung	Bodenfläche in m²	Preis in Fr.	Versicherungssumme in Fr.
		in % des Gebäudewertes (BV plus 15 %)						
1896—1899	50							
	1	120,0	78,7	73,4	93,0	302	37,000	27,000
	2	123,5 (120,7)	88,3	113,8	130,0	340 (300)	47,000	33,000
	3 u. m.	134,6 126,9)	105,8	128,4	121,4	380 (300)	53,000	35,000
1905—1910	51							
	1	98,0	104,3	85,2	80,0	290	39,000	34,000
	2	110,0 (110,0)	97,3	104,8	107,7	317 (290)	51,000	40,000
	3 u. m.	119,5	101,7	120,3	117,9	280	55,000	40,000
1920—1924	52							
	1	82,0	63,7	60,0	94,0	232	48,000	50,000
	2	86,0	64,3	75,6	117,8	266	53,000	53,000
	3 u. m.	94,0	73,8	88,7	120,6	260	58,000	54,000
1925—1927	53							
	1	85,0	60,0	59,3	99	294	55,000	57,000
	2	90,0	64,8	79,2	122	270	62,000	60,000
	3 u. m.	89,3	63,0	86,4	136	290	71,000	70,000

In vorstehenden Tabellen 50—53 sollen die Preise, die Hypothekenlöschungen und die Neueinträge an der Versicherungssumme plus 15 % (= Gebäudewert) gemessen werden. Die Gruppenbildung ist dieselbe wie oben, nämlich nach der Zahl der Ränge der neu eingetragenen Hypotheken. Damit entsteht der Vergleich: Verschuldungsstand und Preisstand gemessen an einem gemeinsamen Maß. Wo die verschiedene Durchschnittsgröße der Parzellen Anlaß zu Differenzen gab, wurde mit Hilfe eines durchschnittlichen Bodenpreises eine Korrektur vorgenommen (Zahlen in Klammern). Für die Zeit nach dem Kriege war dies freilich nicht möglich, da die Gleichung: Bodenpreis = Liegenschaftspreis minus Gebäudewert einen negativen Wert ergibt.

Auf den ersten Blick sieht man in diesen Tabellen eine Bestätigung der obigen Behauptung. Die Preise stehen bei den Liegenschaften mit nur einer Hypothek am tiefsten und steigen bei der zweiten Gruppe etwas in die Höhe. Einen großen Sprung machen sie aber mit Ausnahme der Jahre 1925/7 erst von der zweiten zur dritten Gruppe. Preise, bei denen der Boden nichts mehr gilt, dürfen aber auf keinen Fall als normal angesehen werden, weshalb die Hypotheken in den Jahren 1896/9 auf ihre preissteigernde Wirkung, in den Jahren 1905/10 aber auf ihre Tendenz, Preisstürze aufzuhalten, untersucht werden müssen. Diese beiden Beispiele sind gerade deshalb sehr lehrreich, weil sie verschiedenen Konjunkturphasen angehören. In den Jahren nach dem Kriege sind preissteigernde und preisstützende Wirkungen nicht mehr so leicht auseinanderzuhalten.

Vergleicht man nun die Höhe der neueingetragenen Hypotheken mit dem Preisstand der Jahre 1896/9, so ist der Zusammenhang deutlich erkennbar. Die Zunahme ist zwar nicht proportional, weil die preissteigernde Wirkung der Hypotheken erst bei relativ hochverschuldeten Liegenschaften einsetzen kann. Für die Liegenschaften mit nur einer Hypothek galt einfach der Preis, der damals üblich war. Bis zur nächsten Gruppe stiegen deshalb die Preise bei einer Verschuldungsdifferenz von 40 Punkten nur um 3,5 %. Erst von dieser Gruppe zur nächsten waren die Differenzen zwischen Preisen und Verschuldung angemessen, indem die erste 11 %, die zweite 15 % betrug. Diese Zahlen gelten aber bei verschiedenen durchschnittlichen Grundflächen. Je 40 m² Differenz dürften auch auf die Preise einen entsprechenden Einfluß haben. Isoliert man die preissteigernde Wirkung der Hypotheken von den Einflüssen der verschieden großen durchschnittlichen Flächen durch eine kleine Reduktion der Preise nach der Gleichung: Bodenpreis = Liegenschaftspreis minus Gebäudewert, so ergibt sich, daß der Preisstand der ersten und zweiten Gruppe 120 % und derjenige der dritten Gruppe 127 % des Gebäudewertes ausmacht. Ferner muß

noch berücksichtigt werden, daß die Durchschnitte von Preisen und Versicherungssummen von Gruppe zu Gruppe wachsen. Bekanntlich wird ja der Bodenertrag mit zunehmender Ueberbauung immer größer, und solche Berechnungen laufen ja darauf hinaus, daß man den Mehrwert dem Boden zurechnet. Es ergaben sich so Bodenpreise von Fr. 21.—, 26.— und 36.— pro m². Man wird daher richtiger annehmen, daß die 7 % Differenz der Preisstände eher auf die verschiedene Größe der Objekte, als auf die verschieden große Verschuldung zurückzuführen sind. Die Behauptung, daß zunehmende Belastung der Liegenschaften eine preissteigernde Wirkung habe, ist demnach unbegründet.

In den Krisenjahren 1905/10 sind nicht in dem Umfang wie in den Jahren 1896/9 die obigen einschränkenden Umstände vorhanden. Die kleine Differenz in der durchschnittlichen Parzellengröße hatte keinen Einfluß auf die Ergebnisse. Die Durchschnittspreise wuchsen zwar wieder mit zunehmender Rangzahl, die Versicherungssummen aber nur noch von der ersten zur zweiten Gruppe. Ein Einfluß von dieser Seite war zwar nicht unwahrscheinlich, die Ziffern der Preisstände sind aber zu ausgesprochen, um durch kleine Korrekturen im wesentlichen verändert zu werden. Die gleich großen Differenzen zwischen Preisstand und Stand der neu eingetragenen Hypotheken der Gruppen zwei und drei in den Tabellen 50 und 51 fallen vor allem auf. In der ersten Gruppe beträgt diese Differenz in den Krisenjahren nur 13%, während sie in den Jahren 1896/9 46 % ausmachte. Man sieht auch hierin wieder, wie tief die Preise gefallen sein müssen. Verfolgt man nun die Prozentzahlen der Preise und der Einträge rückwärts in der Richtung von der dritten Gruppe zur ersten, so wird ersichtlich, daß in dem Maße wie Kredite fehlten, auch die Preise zurückgegangen sind. Den Käufern, die sich eine Liegenschaft aus der ersten Gruppe erstehen konnten, wurde der Gebäudewert zum Kostenpreis berechnet. Der Boden wurde ihnen geschenkt, d. h. aus den Verlusten der Verkäufer bezahlt. In dieser ungewöhnlichen Erscheinung liegt der beste Beweis, daß hier eine Abhängigkeit besteht. Addiert man in allen drei Gruppen zum Gebäudewert einen Zuschlag für den Boden. mit einem Durchschnittspreis von Fr. 20.— und 25.— pro m², so erhält man folgenden Stand der Preise in Prozenten des Gebäudewertes:

[54] Bodenwert pro m²	Liegenschaftswert in % des Gebäudewerts		
	I. Gruppe	II. Gruppe	III. Gruppe
Fr. 20.—	114,8	113,7	112,3
Fr. 25.—	118,5	117,0	119,4

Vergegenwärtigt man sich noch die Gewichte, die für die einzelnen Gruppen angeführt wurden (s. Tabelle 47), so kann man die Folgen der Krise folgenderweise umschreiben: 16 % aller zum Kaufe gekommenen Liegenschaften blieben sowohl in den Preisen als auch in den Hypotheken von ihr unberührt. Bei 56 % (zweite Gruppe) kamen die Verkäufer noch knapp ohne Verluste davon, während die übrigen 28 % der Liegenschaften die eigentlichen Krisenobjekte sind, die zu Preisen verkauft wurden, bei denen nur das Gebäude, nicht aber auch der Boden bezahlt war.

Es erübrigt sich, die Analyse auch auf die Nachkriegsjahre auszudehnen. Wohl ist inzwischen die Geldentwertung eingetreten, aber sie kann in dieser prinzipiellen Untersuchung nichts ändern. Die Prozentzahlen sind kleiner geworden, die Verhältnisse sind aber dieselben geblieben. In den Jahren 1920/4, wo noch manche Unsicherheit das Wirtschaftsleben beeinträchtigte, sind die Differenzen der Preisstände der drei Gruppen ziemlich groß, bei einem etwas erhöhten Preisstand in den Jahren 1925/7 sind sie aber schon erheblich kleiner geworden.

c) Preise und Verschuldung der mehrmals verkauften Liegenschaften.

Im Interesse der statistischen Wahrheit muß noch folgendes hinsichtlich des obigen Problems in Erwägung gezogen werden: Die Untersuchung der drei Gruppen nach dem Einfluß der Hypothekenzunahme auf die Preise hat für 34 % (Gruppe 3) der in den Jahren 1896/9 verkauften Liegenschaften ein unbestimmtes Ergebnis gezeigt, und nur, insofern die verschiedene Durchschnittsgröße der Gebäude unberücksichtigt bleibt, die Wirkung dieses Einflusses auf 7 % des Gebäudewertes bestimmt. Der Weg zu diesem Resultat war der, daß drei Gruppen, die in keinem Zusammenhang zueinander standen, gebildet und auf ihren Zustand geprüft wurden. In diesen drei Gruppen steckten nun Liegenschaften, die mehrere Male zur Veräußerung kamen. Diese sollen jetzt isoliert werden, womit man eine spezifische Masse erhält, bei der sowohl eine Bewegung des Preisstandes als auch der Belastung im Sinne einer eindeutigen Entwicklung festgestellt werden kann. Es sind Parzellen, die beim ersten Kauf meistens nur mit einer bzw. zwei Hypotheken belastet waren, beim zweiten Kauf dann aber eine zweite bzw. dritte Hypothek bekamen. Diese isolierte Masse repräsentiert etwa 12—15 % der erhobenen Gesamtmasse für jedes Jahrzehnt Das Ergebnis ist nun folgendes:

55 Periode	Handänderung	Preise	Hypotheken		Zunahme		
			Löschung	Eintrag	Versicherungswert	Preis	Hypotheken Eintrag
		in % des Gebäudewertes (BV plus 15 %)					
1896—	I. Kauf	120,0	85,0	108,1	100	100	100
1899	II. Kauf	130,0	106,1	115,4	101	108	107
1905—	I. Kauf	102,3	99,0	101,1	100	100	100
1910	II. Kauf	110,4	101,4	102,6	102	108	101

Der durchschnittliche Gewinn an einer Handänderung betrug demnach etwa 10 % *. Ueberraschend ist, daß der Unterschied zwischen der Preissteigerung der Jahre 1896/9 zu derjenigen der Jahre 1905/10 nicht größer war. Qualitativ sind die Differenzen vom ersten zum zweiten Kauf allerdings verschieden zu werten. Das erste Mal war es ein richtiges Hinauftreiben der Preise, das zweite Mal eine Erholung von einem Preissturz.

Trotz dieser offenkundigen Tatsache berechtigt nichts, hier von einer Mithilfe unseres Kreditsystems an den Gewinnen der Spekulanten zu reden. Daß es sich hier schon wieder um ganz andere Verhältnisse handelt, zeigt sich darin, daß die Hypothekenzunahme für die Jahre 1896/9 nur 7 %, und die Differenz von Hypothekeneintrag bis zum Preisstand 15 % betrug, während die Zunahme in Tabelle 50 21,6%, und die Spanne bis zum Preisstand nur 6,2 % ausmachte. Die Gläubiger haben also gerade bei diesem Hochschrauben der Preise den Kredit versagt.

Auch ohne Anlehnung an die Tabellen kann die Allgemeingültigkeit solcher Behauptungen sehr leicht eingeschränkt werden; denn die Gläubiger der letzten Hypotheken, die einen hohen Preis sichern, sind gewöhnlich die Verkäufer selbst, so daß damit die Höhe des Preises zunächst nur juristisch gesichert ist. Ueber die wirtschaftliche Sicherung wird erst noch die Entwicklung entscheiden, und diese zeigt keine Tendenz zugunsten der Hausbesitzer. Das Beispiel der Krise vor dem Krieg ist lehrreich genug. Natürlich werden auf Jahre hinaus die Eigentümer und die Mieter dieser teuren Liegenschaften schwer belastet.

Die Verkaufsstatistik vermittelt am umfassendsten und sichersten die Erkenntnis der ökonomischen Lage der Hausbesitzer und deren Stellung in der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Stadt.

* Vgl. Zürcher Stat. Nachrichten 1927, I, S. 6 f.

Dabei hat sie, auch vom technischen und praktischen Standpunkt aus gesehen, einen Vorzug gegenüber der Liegenschaftsstatistik. Die Gewinnung ihres Erhebungsmaterials ist weniger zeitraubend, besonders da, wo wie in Basel die Grundbuchverwaltung schon eine Preisstatistik angelegt hat. Sodann sind die Belastungsverhältnisse nach erfolgtem Kauf die denkbar einfachsten. Die nominelle Verschuldung vor dem Kauf kann unmittelbar als Löschung abgeschrieben werden, ohne daß wie bei der Liegenschaftsstatistik die gelöschten und neuen Einträge erst verrechnet werden müssen. Der praktische Vorzug der Verkaufsstatistik besteht darin, daß ihre Erhebungseinheiten nicht nur wirtschaftlich bedeutsam, sondern selbst Handelsobjekte sind. Im Kauf liegt eben ein wirtschaftlich qualifizierendes Moment. Daher war es möglich, die Preis- und Verschuldungsstatistik in einzelnen Konjunkturperioden zu behandeln.

Aus den genannten Gründen sollte auch die amtliche Statistik die Hypothekarverschuldung im Zusammenhang mit der Verkaufsstatistik bearbeiten. Dies ist besonders da geeignet, wo die Verschuldungsbewegung schon im gesamten erfaßt wird. Eine weitere Forderung geht dahin, daß bei kantonalen Statistiken die Verschuldung industrieller Liegenschaften besonders erfaßt, und in Städten die Verschuldung nach Wohnvierteln aufgeteilt werde. Mit diesen Aenderungen könnten in größeren Ortschaften auch die Kredite, die der Wohnungsbau beansprucht, und in landwirtschaftlichen Gegenden die landwirtschaftlichen Kredite annähernd geschätzt werden.

C. Die Grundlasten und der Liegenschaftswert.

1. Die Ergebnisse der Liegenschaftsstatistik.

Ein Verzicht auf die Gegenüberstellung von Liegenschaftswert und Schulden dürfte die Ergebnisse einer Hypothekarstatistik, abgesehen von denen der Verschuldungsbewegung, in allgemeinen Summen stecken lassen, die schwerlich verziehen würden. Doch enthebt die Notwendigkeit des Vergleiches nicht von dessen Schwierigkeiten. Wo amtliche Schätzungen der Liegenschaften durch die Steuerbehörden vorhanden sind, ist der Statistiker aller Bedenken enthoben. Nicht da aber, wo nur die Preise und der Versicherungswert erfaßbar sind wie in Basel. Für solche Fälle gilt allgemein die Gleichung:

Preis — (Versicherungswert plus 15 %) = Bodenwert.

Als Ersatz für eine unabhängige Bewertung des Bodens hat diese Gleichung ihr volles Recht. Es sind aber notwendig noch Gewinne und Verluste, event. auch Scheinverluste des Verkäufers in ihr enthalten; denn negative Bodenwerte kommen, abgesehen von der heutigen Diskrepanz zwischen Versicherungswert und Preis, infolge der Geldentwertung nicht selten vor. Die Kehrseite dieser Erscheinung sind die durch diese Berechnungsweise zu hoch angesetzten Bodenwerte. Das Gesagte ist ein Beweis dafür, daß der Boden das Schicksal des darauf stehenden Gebäudes teilt. Es wäre aber falsch, in den durch übertriebene spekulative Erwartungen entstandenen übersetzten Liegenschaftspreisen (nicht Bodenpreisen) einzig eine Vorwegnahme der Grundrente zu sehen und noch irriger, die in Krisen entstandenen Verluste auf dem Konto Bodenwert abzuschreiben. Es handelt sich also nicht um statische Berechnungen des Bodenwertes, sondern um die Dynamik der Intensitätsrenten*, die, kapitalisiert, nur Buchwerte, nicht aber Preise ergeben. Man soll aber diese Berechnungen dieser skeptischen Aeußerungen wegen nicht etwa unterlassen, denn nur vor der Beurteilung ihrer realen Bedeutung ist zu warnen. Ihr Erkenntniswert kann ihnen damit nicht abgesprochen werden. In der Liegenschaftsstatistik fehlen überdies geeignete Käufe, deren Preise die erste bekannte Größe der Gleichung darstellen. Unter diesen Umständen scheint es angezeigt, diese z. T. zu Fehlresultaten führende und

* Vgl. Wieser, F.: Die Theorie der städtischen Grundrente. Wien 1909.

z. T. in ihren Voraussetzungen schwer erfüllbare Gleichung etwas in den Hintergrund zu stellen, und an Stelle des ganzen Liegenschaftswertes nur einen Teil davon, nämlich den Versicherungswert als objektives Maß den Schulden gegenüberzustellen.

Die Belastung nahm nun in Prozenten des Versicherungswertes ausgedrückt folgende Höhe an:

56

Jahr	Sektion I	Sektion II	Sektion VII	Sektion VIII	Total
1893	100,6	107,4	101,6	96,5	101,5
1910	108,2	104,0	103,8	105,1	105,5
1925	60,2	69,5	69,7	75,9	69,5

Ein Versuch, die Gesamtmassen der Sektionen II und VII nach der Zahl der die einzelnen Liegenschaften noch belastenden Hypotheken zu gruppieren, hat folgende Verteilung der Liegenschaften und Aenderung ihrer Belastung ergeben:

57

Parzellen mit Hypotheken	1893		1910		1925	
	Belastung in % des Versicherungswertes	Gruppenbestand in % des Gesamtbestandes	Belastung in % des Versicherungswertes	Gruppenbestand in % des Gesamtbestandes	Belastung in % des Versicherungswertes	Gruppenbestand in % des Gesamtbestandes
0	—	2,8	—	3,7	—	3,8
1	86,5	31,5	84,4	34,9	58,3	42,6
2	111,9	56,5	114,4	46,5	79,0	42,6
3 und mehr	122,7	9,2	134,1	15,4	95,5	11,6
Total	101,5	100.0	102,5	100,0	69,6	100,0
Versicherungswert in Millionen Franken	18,1	100,0	19,6	100,0	29,7	100,0
Parzellenzahl	843		838		747	

Von 1893—1910 ist im Gesamten eine geringe Höherbelastung der Unterpfänder eingetreten, die in Sektion I und VIII deutlich sichtbar wird (vgl. Tabelle 56), während in Sektion II die Belastung zurückgegangen ist infolge des außergewöhnlich starken Ansteigens der Versicherungswerte (um 20 %). Die Belastungszunahme in Sektion VII war sehr gering. Trotz dieser Resultate sind auch in diesen zwei Sektionen Höherbelastungen festzustellen, sobald man die Liegenschaften nach der Zahl der Ränge einteilt (s. Tabelle 57),

und zwar eine doppelte: eine Verschiebung der Gruppenanteile am Gesamtbestand und eine Erhöhung der Belastung in Prozenten des Versicherungswertes. Die Gruppe mit zwei Hypotheken verlor bei ungefähr gleicher Belastungshöhe 10 Punkte an Umfang. Davon übernahm die Gruppe mit nur einer Hypothek ein Drittel. Wahrscheinlich waren es Liegenschaften, die günstig übernommen werden konnten. Die andern zwei Drittel kamen zu der Gruppe mit drei und mehr Hypotheken hinzu. Diese Gruppe erfuhr aber neben dieser Umfangserweiterung noch eine Belastungserhöhung um 13 %. Die Periode 1910—1925 ist gekennzeichnet durch alleinige Zunahme der Gruppe mit nur einer Hypothek.

Diese etwas abstrakten Belastungsverhältnisse sollen noch etwas anschaulicher charakterisiert werden. Vergrößert man den Brandversicherungswert um 15 %, so dürfte man annäherungsweise den Kostenwert der Gebäude erhalten. Zieht man von diesem Betrag die Hypotheken ab, so ergibt sich, soweit die Hypothekenbeträge kleiner sind, ein Ueberschuß, der mit dem Boden das Vermögen des Hauseigentümers darstellt. Diese freien Vermögen betrugen in Prozenten des Gebäudewertes:

58

Jahr	Sektion I	Sektion II	Sektion VII	Sektion VIII	Total
1893	12,5	6	11,7	16,1	11,7
1910	6,7	9	9,8	8,6	8,4
1925	39,0	40	39,6	42,6	40,0

In normalen Zeiten sind also ca. 10 % des Gebäudewertes und der gesamte Boden Vermögen des Hauseigentümers. Sieht man aber von diesen Sektionsdurchschnitten ab und untersucht die nach der Zahl der Hypotheken gebildeten Gruppen auf das freie Vermögen der Eigentümer, so ergibt sich folgendes unerfreuliche Bild: *

59

Jahr	Parzellen mit 1 Hypothek	Parzellen mit 2 Hypotheken	Parzellen mit 3 Hypotheken	Total
	in Prozent des Gebäudewertes			
1893	25,0	3,0	—6,3	11,8
1910	26,6	0,6	—16,4	10,9
1925	50,0	31,0	17,0	40,0

In den Jahren 1893 und 1910 war also der Boden der Liegenschaften mit zwei Hypotheken noch knapp unbelastet, während Parzellen mit drei Hypotheken schon eine wesentliche Belastung des Bodens aufwiesen. Wie gut die Verhältnisse aber in Basel noch sind, zeigt ein Vergleich mit der Stadt Mannheim. Freuden-

* Vgl. Gliederungszahlen Tabelle 57.

berg* schreibt: »Es entfällt abzüglich des Brandkassenwertes folgende Belastung auf einen Quadratmeter in den drei angrenzenden Vorstädten:

bei 301 Hausgrundstücken mit einer Hypothek	nichts
bei 440 Hausgrundstücken mit zwei Hypotheken	17.12 M.
bei 373 Hausgrundstücken mit drei und mehr Hypotheken	49.— M.

Die Brandkassenanschläge sind mit 15 % Zuschlag gerechnet.«

Die relative Größe dieser Gruppen verteilt sich so, daß 5 % auf schuldenfreie Grundstücke entfielen, 26 % mit nur einer Hypothek, 37 % mit zwei und 32 % mit drei und mehr Hypotheken belastet sind. Man sieht aus diesem Beispiel einer deutschen Industriestadt, daß sich in Basel noch mit gesunden Verhältnissen rechnen läßt. Denn hier war im Jahre 1910, also nach einer Krise, von 838 Hausgrundstücken aus Arbeiter- und Mittelstandsquartieren bei 84 % des Eigentums der Boden unbelastet, während in Mannheim im Jahre 1903 von 1114 Grundstücken der Boden nur bei 31 % unbelastet war. Der durchschnittliche Bodenwert wurde dort auf 60.— M. pro m² berechnet. In der Innenstadt und in der Neckarstadt sind die Belastungsverhältnisse bei Durchschnittsbodenpreisen von 110.— und 45.— M. noch viel knapper. Freudenberg kommt zu dem Schluß: »Dreißig Prozent der Hausbesitzer sind bloße Verwalter für die Hypothekengläubiger.« Daß auch wir in Basel solche Scheineigentümer haben, geht aus Tabelle 59 hervor. Sie machen allerdings nur 15 % (vgl. Tabelle 57) aller dort behandelten Fälle aus. Nach Tabellen 8 und 12 kann man diese Wertung auch auf die übrigen Sektionen ausdehnen. Es waren tatsächlich im Jahre 1910 15 % aller 1312 erfaßten Parzellen so stark verschuldet, daß dem Eigentümer überhaupt nichts mehr gehörte.

Seit dem Kriege sind die Belastungsverhältnisse ganz andere geworden. Die Mehrzahl der Hausbesitzer hat erfreulicherweise eine finanziell stärkere Stellung erlangt. Ob aber der Wille, Hausbesitzer zu sein und zu bleiben, ebenso groß ist, bleibt eine Frage der Zukunft, von der nicht in geringem Maße die Mietpreise abhängig sein werden. Die Lockungen der Gewinne werden auch heute noch stärker sein als die Erinnerung an die Geldentwertung.** Man wird dem oben Gesagten beipflichten müssen, wenn man bedenkt, daß in acht Wohnquartieren der Stadt, die ihren Bestand an Wohnhäusern von 1920—1928 nur um 2 % erhöht haben, von 5845 Häusern in den letzten neun Jahren 5009 Handänderungen oder 86 %, und in den letzten fünf Jahren 2781 Handänderungen oder 47 % des Bestandes gezählt worden sind, während es in den

* Freudenberg, F. C.: Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim nach dem Stand vom 1. Januar 1903. Karlsruhe i. B. 1906, S. 41 ff.

** Terhalle: Handwörterbuch der Staatswissenschaften. Bd. V., S. 323.

10 Außenquartieren bei einer Vergrößerung des Häuserbestandes um 44 % (von 5206 auf 7494) in den letzten neun Jahren 5216 und in den letzten fünf Jahren 3172 Handänderungen oder, auf den mittleren Bestand berechnet, nur 82 % und 50 % waren.

Man kann aus diesen Angaben über den Eigentumswechsel sehen, wohin die Entwicklung zwangsläufig führen wird, und daß nur der heutige genossenschaftliche Wohnungsbau hierin eine Aenderung bringt.

2. Die Ergebnisse der Verkaufsstatistik.

Die folgenden, der Verkaufsstatistik von Sektion VII entnommenen Zahlen sollen nicht den Zweck einer Wiederholung haben, sondern einen Vergleich ähnlicher, aber auf andere Weise gewonnener Zahlen bringen. Sodann wird man gerade hier die Bedeutung des Liegenschaftsverkehrs am deutlichsten sehen.

Der Vergleich dieser Zahlen mit denen der Liegenschaftsstatistik hat eine kleine Enttäuschung gebracht, indem der Versuch, das Verhältnis zwischen nomineller und wirklicher Verschuldung günstiger zu gestalten, gänzlich fehlschlug. Diese Neueinträge entsprechen schon den realen Verhältnissen, sind aber durch die Verkehrsakte so stark beeinflußt, daß ein Vergleich eben nicht mehr möglich ist. Anders steht es mit den Löschungen. Sie entsprechen ungefähr den Zahlen aus der Liegenschaftsstatistik, nur verhält es sich bei ihnen in bezug auf die Identität zwischen Eintrag und realer Schuld wie bei allen länger bestehenden Titeln. In den Details erfahren die Parallelzahlen schon eine gewisse Annäherung, aber es besteht keine Regelmäßigkeit. Im übrigen dürften die Zahlen doch Interesse haben, da die Sprünge, die die Belastungshöhe von Löschung zu Eintrag infolge Kauf macht, hier am besten gesehen werden können. Diese Vergleichszahlen sind nun folgende:

Die Belastung in Prozenten des Versicherungswertes bei Liegenschaften mit einer, zwei, drei und mehr Hypotheken nach der Liegenschaftsstatistik (L.-St.) und nach der Verkaufsstatistik.

60 Parzellen mit Hypotheken	L.-St. 1893	Verkaufsstatistik 1896/9		L.-St. 1910	Verkaufsstatistik 1905/10		L.-St. 1925	Verkaufsstatistik 1920/7	
		Löschg.	Einträge		Löschg.	Einträge		Löschg.	Einträge
1	86	76	124	84	80	108	58	59	85
2	112	113	133	114	117	117	79	80	88
3 u. m.	123	135	131	134	134	114	95	95	92
Total	101	105	130	102	114	114	69	77	87

Man vergleiche ferner die Tabellen 44, 50—53 und 59, die über den Vermögensanteil der Hausbesitzer am Gebäudewert Aufschluß geben.

D. Die Gläubigerstatistik.

1. Die Gläubiger von 940 Parzellen der Liegenschaftsstatistik.

Die Gläubigerstatistik ist aus der Liegenschaftsstatistik herausgewachsen. Für sie gilt deshalb dasselbe, was früher über den Umfang des beobachteten Materials gesagt wurde, nur noch in verstärktem Maße. Das Auffinden der Gläubiger zu den aus dem Lagerbuch ausgezogenen Hypothekensummen hat mehr Arbeit erfordert, als die Auszüge aus dem Lagerbuch selbst. Aus diesem Grunde konnten nur Eigentümer, Belastungshöhe und die Flächenmaße herausgeschrieben werden. Für alle Vertragsbestimmungen, wie Kaufpreis, Gläubiger und Zinssätze, sind nur Verweise auf das entsprechende Grundprotokoll zu finden. Während im Lagerbuch jede Parzelle ein Blatt hat, auf dem alle rechtlich erheblichen Vorgänge vermerkt werden, sind im Grundprotokoll sämtliche die Stadt betreffenden Verträge chronologisch geordnet. Für die Auffindung eines Hypothekengläubigers mußte somit zuerst der erste Gläubiger gesucht werden. Vom Datum dieses Eintrages bis zum nächsten Stichjahr der Erhebung lag dann vielleicht noch eine Zeitspanne von etwa 10 Jahren, während welchem dann noch etwa 4 oder 5 Zessionen stattgefunden haben können. Dies erforderte wieder das Aufschlagen von 4 oder 5 weitern Verweisen, bis endlich der gesuchte Gläubiger gefunden war. Rechnet man für die drei Stichjahre 1893, 1910 und 1925 durchschnittlich zwei Hypotheken auf eine Liegenschaft, so hätten für die 1312 Parzellen einige Tausend Protokolleintragungen aufgesucht werden müssen. Darum wurde die Gläubigerstatistik im Zusammenhange mit der Liegenschaftsstatistik auf die drei Sektionen: I, VII und VIII (St. Johann, Matthäus und St. Clara) mit zusammen 940 Parzellen beschränkt und die Zinsstatistik ganz aufgegeben. Für diesen Wegfall wurde aber ein Ersatz geschaffen in der Erfassung aller Neueinträge der ganzen Stadt (ohne Landgemeinden) für die Jahre 1896, 1910 u. 1925.

Die methodischen Fragen der Gläubigerstatistik erschöpfen sich in der Einteilung der Gläubiger. Es sollen die privaten Rentner, die ihr Geld in den behandelten Liegenschaften angelegt haben, ermittelt und den Geldinstituten gegenübergestellt werden. Als Geldinstitute gelten sowohl Hypothekenbanken als auch Banken mit gemischtem Geschäftsbetrieb, Sparkassen und Versicherungsgesellschaften. Neben diesen zwei Gruppen tritt noch eine dritte auf dem Hypothekenmarkt auf, nämlich die öffentlich-rechtlichen und

die privaten Anstalten, wie Universität, Bürgerspital, Waisenhaus, die Witwen- und Waisenkasse u. a. Handel und Industrie wurden den privaten Geldgebern angeschlossen, da sich ihre hypothekarischen Anlagen bloß auf einige hunderttausend Franken belaufen.

Endlich stehen Brauereien außer Frage, da ja auch von der Erhebung von Wirtschaften abgesehen wurde. Auf diese Weise wurden spitzfindige Definitionen und eine komplizierte Kasuistik umgangen, aber auch Gruppen vermieden, die nur ein Zehntel Prozent der erfaßten Hypotheken auf sich vereinigen.

Die gesamten Kredite auf den Liegenschaften dieser drei Sektionen betrugen in den drei Stichjahren in 1000 Franken:

61 Jahr	I. Rang	II.—V. Rang	Total
1893	19 687	5 324	55 011
1910	22 210	6 248	28 458
1925	24 254	6 232	30 486

Der erste Rang umfaßte zirka vier Fünftel und die nachgehenden Ränge ein Fünftel der Gesamtbelastung. Das Verhältnis änderte sich in den drei Jahrzehnten kaum, obwohl die Zunahme von 1910 bis 1925 nur dem ersten Rang zufiel.

Die Gläubigerverhältnisse sollen nun an Hand der Tabellen 62—64 jahrweise besprochen werden. In den neunziger Jahren war der Privatkredit noch der unbedingt vorherrschende im Hypothekargeschäft. Mit 53 % Anteil übertraf er die Geldinstitute um 17 %. Dieses Ueberwiegen der privaten Gelder war aber für erste Hypotheken größer als für nachgehende, obwohl auch die privaten Anlagen in nachgehenden Hypotheken die Mehrzahl ausmachten. Beide Gruppen, Geldinstitute und Private, haben ihre Gelder zu drei Vierteln in ersten Hypotheken angelegt. Die öffentlich-rechtlichen Anstalten und die dieser Gruppe zugewiesenen anderen Gläubiger interessierten sich nur für erste Hypotheken, da es sich ja ausschließlich um die nutzbringende Verwaltung eigenen Vermögens, z. T. um Stiftungsvermögen (Christoph Meriansche Stiftung u. a.) handelte. Der Zinsgewinn war da bei der Wahl der Anlageform weniger entscheidend als die Sicherheit der Anlage. Ihr Anteil an den gesamten Hypothekengeldern betrug 10 %.

Seit der Jahrhundertwende ist ein großer Umschwung eingetreten, der in erster Linie die privaten Gläubiger betrifft. Ihr Vorrang im Hypothekargeschäft ist gebrochen worden, indem ihre Hypotheken 1910 kaum noch die Anlagehöhe der Geldinstitute erreichten. 1925 zeigte sich die Entwicklung zuungunsten der Privaten noch stärker. Die Geldinstitute haben ihre Anlagen bis auf drei Fünftel der gesamten Anlagen ausgedehnt und die zweite und

Die Hypothekenanlagen der Geldinstitute, der privaten und der öffentl.-rechtlichen Anstalten in den Sektionen I, VII und VIII in Prozenten der Gesamtsummen.

62 63 64 Gläubiger	I. Rang	II. Rang	II.–IV. Rang	Total
62 I. Geldinstitute	27,0	8,3	9,0	36,0
II. Private	41,0	10,7	12,4	53,4
III. Anstalten u. a.	10,5	0,1	0,1	10,6
Total 1893	78,5	19,1	21,5	100,0
63 I. Geldinstitute	35,6	10,2	11,0	46,6
II. Private	32,0	8,7	10,9	42,9
III. Anstalten u. a.	10,4	0,1	0,1	10,5
Total 1910	78,0	19,0	22,0	100,0
64 I. Geldinstitute	49,6	8,7	9,5	59,1
II. Private	22,6	8,4	10,7	33,3
III. Anstalten u. a	7,4	0,2	0,2	7,6
Total 1925	79,6	17,3	20,3	100,0

dritte Gruppe zusammen von über drei Fünfteln auf zwei Fünftel vermindert. Die privaten Gläubiger, denen 1925 noch ein Drittel aller Forderungen gehörte, sind gerade auf dem Anlagemarkt für erste Hypotheken am entscheidendsten zurückgedrängt worden, während sie 1893 dort noch das unbedingte Uebergewicht hatten, wohingegen sie aber ihre Stellung bei den zweiten Hypotheken behaupten konnten. Diese Entwicklung erklärt sich daraus, daß die privaten Gläubiger in zwei Kategorien zerfallen, die für den Hypothekarkredit wirtschaftlich verschiedene Funktionen erfüllen. Zur ersten Kategorie gehören die eigentlichen Rentner, die für ihr Geld gute Sicherheiten bevorzugen und es deshalb in ersten Hypotheken anlegen. Diese Gelder sind relativ leicht zu organisieren, indem sie nicht mehr in Hypotheken, sondern in Bankobligationen angelegt werden. Die Bank übernimmt dann das direkte Hypothekargeschäft. Dies ist in der Tat geschehen. Um die Jahrhundertwende wurde die Kantonalbank gegründet, deren Zweck es unter anderem war, auf dem Hypothekenmarkt einen bestimmenden Einfluß zu erlangen. Die zweite Kategorie der privaten Gläubiger sind alle diejenigen, die neben dem Zinsinteresse noch ein besonderes Interesse an der Liegenschaft bzw. an deren Eigentümer haben, so z. B. Verwandte, die es ihren Familienangehörigen ermöglichen wollen,

eine Liegenschaft zu erwerben, oder Verkäufer, die für ihre Liegenschaft nur einen guten Preis erhalten, wenn sie die letzte Hypothek geben. Diese auf ganz individuelle Verhältnisse abgestellten Kredite lassen sich schwerlich durch die Hypothekenabteilung einer Bank leiten. Dies wird dadurch bestätigt, daß die Zunahme des prozentualen Anteils der Geldinstitute durch das Eintreten der Kantonalbank in diese Gruppe der Abnahme des prozentualen Anteils der Privaten gegenübersteht.

65 Gläubiger	I. Rang	II. Rang	II.—IV. Rang	Total
Kantonalbank, Anteil in % des Bestandes von 1910	9,4	1,7	2,0	11,4
Private, Abnahme seit 1893 in % des Bestandes von 1910	9,0	2,0	1,5	10,5

66 Gläubiger	I. Rang	II. Rang	II.—IV. Rang	Total
Kantonalbank, Anteil in % des Bestandes von 1925	19,8	2,3	2,4	22,2
Private, Abnahme seit 1893 in % des Bestandes von 1925	18,4	2,3	1,7	20,1

Die Geldinstitute ohne Kantonalbank haben seit 1893 ihren Anteil weder nach der relativen Größe, noch nach seiner Verteilung wesentlich verändert. Ebensowenig sind in den Anlagen der dritten Gruppe nennenswerte Aenderungen vorgenommen worden. Die Kantonalbank ihrerseits hat sich so ins Hypothekargeschäft eingeführt, daß sie einen Teil der Hypotheken übernommen hat, der bis jetzt in privatem Besitz lag. Der Umwandlungsprozeß hat bis in unsere Tage fortgedauert, indem der Anteil der Kantonalbank 1910 11 %, 1925 aber 22 % ausmachte. Diese Zunahme seit 1910 ist ganz einseitig den ersten Hypotheken zugute gekommen. Die Aufsaugung der ersten Hypotheken durch das organisierte Vermittlungsgeschäft hat sich demnach in einem Grade geltend gemacht, daß heute nur noch ein Viertel durch den freien Markt gedeckt wird, während für die viel schwierigeren Anlagen der zweiten und dritten Hypotheken immer noch die Hälfte auf die unorganisierte Kreditgewährung angewiesen ist. Wohlverstanden, es handelt sich immer nur um die in dieser Erhebung ermittelten Liegenschaften,

und nicht um die Bedeutung der einzelnen Gläubigergruppen im Gesamten. Man kann diese geringe Zunahme der nachgehenden Hypotheken nur damit erklären, daß viele nachgehende Kredite zurückbezahlt wurden und die Kantonalbank nach dem Kriege eine große und verantwortliche Aufgabe zu erfüllen hatte, die von ihr erforderte, an der Behebung der Wohnungsnot mitzuarbeiten. Weiter galt es, dem Handel, der Industrie und dem Gewerbe eine Stütze zu sein. Es ist ganz undenkbar, daß die Bank in einer solchen Zeitlage den Begehren der Hausbesitzer mit offenen Händen hätte entgegenkommen können, denn sie waren es ja gerade, die als Besitzer von Sachwerten aus der Geldentwertung eine Stärkung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse erfahren haben.

Eine Aufgliederung der Gruppe Geldinstitute ist nicht nötig, da dann nur die Bedeutung der einzelnen Bank für den Hypothekarkredit zum Vorschein kommt, womit aber nicht viel gewonnen ist. Einzig die Versicherungsgesellschaften sollen noch erwähnt werden. Ihr Anteil an den Hypotheken ersten Ranges — es kommen nur solche in Frage — betrug in den Vorkriegsjahren zirka 6 %, nach dem Kriege zirka 10 %.

2. Die Gläubiger der neu eingetragenen Hypotheken der Stadt Basel in den Jahren 1896, 1910 und 1925.

Um für die ganze Stadt gültige Zahlen zu erlangen, sind für die Jahre 1896, 1910 und 1925 sämtliche neu eingetragenen Hypotheken erfaßt worden. An Hand dieser neuen Titel soll nun abermals die Tendenz auf dem Hypothekenmarkt für die ganze Stadt, sowohl für alte bebaute Liegenschaften als auch für im Bau begriffene Häuser, festgestellt werden. Die Summe der erfaßten neuen Hypotheken im Vergleich zu den von der Grundbuchverwaltung ausgewiesenen neuen Belastungen betrugen:

67 Jahr	Neue Titel			Neue Belastungen insgesamt	Neue Titel in % der neuen Belastungen
	Feste Hypotheken	Kredite	Total		
1896	52,4	6,8	59,3	64,6	92
1910	36,4	8,7	45,2	59,4	76
1925	68,3	21,9	90,3	95,7	94

Bei der Besprechung werden nur die festen Hypotheken berücksichtigt. Die Methodik ist wieder dieselbe wie oben, wo die Gläubigerverhältnisse eines bestimmten Liegenschaftsbestandes untersucht wurden. Es wird wieder zwischen Geldinstituten, Priva-

ten und öffentlich-rechtlichen Anstalten unterschieden. Vom Gesamtbestand der erfaßten festen Hypotheken wurde nun eingetragen zugunsten der:

[68] [69] [70] Gläubiger	I. Rang	II. Rang	II.–IV. Rang	Total
[68] I. Geldinstitute	24,0	8,2	9,3	33,3
II. Private	45,0	10,0	14,8	59,8
III. Anstalten u. a.	6,7	0,1	0,2	6,9
Total 1896	75,7	18,3	24,3	100,0
[69] I. Geldinstitute	63,1	8,8	9,3	72,4
II. Private	15,5	8,4	11,0	26,5
III. Anstalten u. a.	1,1	0,0	0,0	1,1
Total 1910	79,7	17,2	20,3	100,0
[70] I. Geldinstitute	57,8	8,0	9,0	66,8
II. Private	12,4	11,4	16,0	28,4
III. Anstalten u. a.	4,1	0,7	0,8	4,8
Total 1925	74,2	20,1	25,7	100,0

Die in den Tabellen 62—64 gekennzeichneten wesentlichen Züge wiederholen sich hier nicht nur, sondern werden dadurch noch bedeutend verstärkt, daß damit eine den Bestand verändernde Bewegungsmasse und nicht der aus Löschungen und Einträgen sich ergebende Endeffekt erfaßt wurde. Auch hier ergibt sich unbedingtes Vorherrschen der Privaten in den neunziger Jahren sowohl für erste als auch für nachgehende Ränge. Das Zurücktreten der Privaten scheint sich bis 1910 vollzogen zu haben. Für nachgehende Hypotheken haben sie allerdings ihren Platz behauptet. Die Jahre 1896 und 1925 haben gerade in bezug auf diese zweiten Hypotheken sehr viel Aehnlichkeit. Beide Jahre standen im Zeichen der Baukonjunktur, bei beiden wurden große Summen in Hypotheken angelegt und in beiden zeigte sich auch ein ähnlich starker Bedarf an nachgehenden Hypothekengeldern. Die Verteilung der Aufbringung dieser Summen zwischen Geldinstiuten und Privaten ist so wenig verändert, daß man nur staunen kann über diesen Mangel an Entwicklung während dreier Jahrzehnte, in denen doch sonst so manches anders geworden ist.

Die Versicherungsgesellschaften beteiligten sich im Jahre 1893 mit 6 %, 1910 mit 10 % und 1925 mit 20 % an den neu eingetragenen ersten Hypotheken. Man darf also mit Genugtuung feststellen, daß sich ihr Anteil in 15 Jahren (1910 bis 1925) verdoppelt hat.

E. Die Zinsfußstatistik.

1. Der durchschnittliche Hypothekenzinsfuß in den Jahren 1896, 1910 und 1925.

Die Höhe des Hypothekenzinsfußes ist in Schuldnerkreisen seit langem ein Stein des Anstoßes. In der Verbilligung der Zinssätze wird das wirklich Entscheidende einer erfolgreichen Ueberwindung der heutigen Zustände gesehen. Von seiten der Bankvertreter wird andrerseits mit aller Schärfe auf die Unbilligkeit hingewiesen, diese Senkung des Zinsfußes auf Kosten der Banken zu fordern; die heutigen Gewinnmargen seien auf einem Minimum von ¼ % geblieben, trotz der erhöhten Verwaltungskosten der Banken. Wenn die Behandlung der Frage der Zinssätze nur wenige Seiten füllen wird, so liegt das nicht daran, daß etwa ihre Bedeutung gering wäre, sondern an den Schwierigkeiten, die nur dem erfahrenen Bankpraktiker erlauben, in diesen zum Teil banktechnischen Fragen sich zu äußern. Sodann hängt die Zinssatzhöhe aufs engste zusammen mit der Menge der vorhandenen Gelder. Die folgenden Seiten wollen nicht zum Streit der interessierten Parteien Stellung nehmen, sondern lediglich einige Tatsachen feststellen.

Das Steigen und Fallen der Zinssätze ist im Wesen der kapitalistischen Wirtschaft begründet. In der Geldlehre wird der Zins als Preis für ein Darlehen aufgefaßt, dem alle Merkmale des Preises eigen sind. Er ist nicht an sich bestimmt in seiner Höhe, sondern ergibt sich aus dem Stande, bei welchem Angebot und Nachfrage zum Tausche bereit sind.

Durch die Klarstellung der Tatsache, daß die Steigerung des Hypothekenzinses im ersten Jahrzehnt des zwanzigsten Jahrhunderts seine Ursache in einer allgemeinen Zinssteigerung hatte, widerlegte Landmann* den Vorwurf, daß die hohen Bankdividenden an diesem Steigen der Zinssätze die Schuld trügen. Dieselben Vorwürfe sind auch nach dem Kriege in der Oeffentlichkeit wieder laut geworden, nur daß nicht mehr direkt die hohen Dividenden,

* Landmann, J.: Bankpolitische Tagesfragen. Basel 1913, S. 12.

sondern die aktive Bankpolitik dafür verantwortlich gemacht wurde, da die Banken die ihnen anvertrauten Gelder lieber in dem gewinnbringenderen Handelsgeschäft als in Hypotheken anlegten.

Wie haben sich nun aber die Zinssätze gestaltet? Die folgende Beschreibung der Hypothekenzinsbewegung gilt nur für »Neue Darlehen« der Jahre 1896, 1910 und 1925 im Gebiet der Stadt Basel. Sie gibt somit nur die Tendenz der Zinsbewegung an. Die Zinsverpflichtungen der Basler Hypothekenschuldner stammen aber nicht nur von diesen neuen Darlehen her, sondern auch von alten, mit z. T. höheren (1896), z. T. aber niedrigeren (1910 und 1925) Zinssätzen, je nach der Richtung der Zinsbewegung. Kozak berechnet für 1893 einen durchschnittlichen Zinssatz von 4,20 % aller bestehenden Verpflichtungen (Tab. 142), während hier für das Jahr 1896 von 52,5 Mill. Fr. neuen Darlehen ein Durchschnittszinssatz von 4,00 % gefunden wurde. Im Jahre 1893 waren von 182,5 Mill. Fr. 48 % zu einem Zinssatz von 4 % (Kozak, Tab. 150) angelegt, dagegen sind 1896 von 52,5 Mill. Fr. neuen Darlehen 41,2 % zu einem Zinssatz von 3,75 % gegeben worden. Diese Zinssätze spiegeln also die Tendenz auf dem Hypothekenmarkt aufs beste wider.

Der durchschnittliche Zinssatz, zu dem man 1896 bei »Geldinstituten« erste Hypotheken bekam, betrug 3,90 %. Für nachgehende Hypotheken mußte man 4,26 % bezahlen. Der durchschnittliche Satz für Bankkredit überhaupt war 4,00 %. Bis 1910 stiegen die Sätze für erste Hypotheken auf 4,30 %, für zweite auf 4,66 %, für alle nachgehenden Ränge auf 4,70 % und im Total auf 4,38 %.

Die privaten Gläubiger gaben ihr Geld in den beiden Stichjahren billiger (um zirka 0,2 % ab, nämlich zu 3,7 %, 4,10 % und 3,85 % für erste, alle nachgehenden und für das Total aller Hypotheken. Das Steigen der Zinssätze für neue Darlehen war aber von 1896—1910 ungefähr gleich hoch wie bei den Banken. Die Zinssätze erster Hypotheken stiegen um 0,40 %, die aller nachgehenden Titel um 0,39 % und die der gesamten Neuanlagen um 0,49 %. Die geringe Erhöhung der Zinssätze nachgehender Hypotheken wurde durch den größeren Prozentsatz (40% statt nur 25%), den diese im Jahre 1910 gegenüber 1896 am Total ausmachten, verstärkt.

Nach dieser Steigerung der Hypothekenzinsen, die durchaus einer allgemeinen Zinsverteuerung entsprach *, stand der Satz für Bankhypotheken im Jahre 1910 auf 4,30 % für den ersten Rang, auf 4,70 % für alle nachgehenden Hypotheken-Ränge und im Total auf 4,38 %. Die Privatsätze waren wieder niedriger. Sie betrugen 4,10 % für erste, 4,38 % für zweite und 4,28 % im Durchschnitt für alle Hypotheken.

* Landmann, J.: a. a. O.

Die Wirkungen des Krieges auf den Kapitalmarkt waren eine Verknappung der verfügbaren Gelder und eine Verteuerung der Geldsätze. Brüschweiler* hat 1920 eine Zinssteigerung von 20 % für die Hypotheken aller Kantonalbanken angegeben. Damals war aber die Aufwärtsbewegung der Zinssätze noch nicht abgeschlossen. Die Durchschnittssätze von 45 000 000 Franken neuer Bankdarlehen standen 1925 um 30 % und von 20 000 000 Franken privater Hypotheken um 29 % höher als 1910. Im Jahre 1925 galten somit für Bankhypotheken Zinssätze von 5,5 % für erste, 6,2 % für alle nachgehenden und 5,6 % für Bankhypotheken überhaupt. Die Zinssätze der privaten Hypothekarkredite erreichten nur 5,4 % für erste, 5,8 % für alle nachgehenden und 5,6 % für das Total aller Hypotheken. Nicht mitgerechnet sind bei diesen privaten Darlehen unverzinsliche Titel im Betrage von 412 000 Franken und weitere Darlehen in der Höhe von 1 015 000 Franken, die unter 5 % verzinslich waren. Durch den Ausschluß dieser Hypotheken von der Zinsfußberechnung wurden die Zinssätze privater Darlehen um 0,2 % zu hoch angesetzt.

Den billigsten Zins verlangten die Gläubiger der Gruppe »Oeffentlich-rechtliche Anstalten«. Da sie ihr Geld nur gegen erste Hypotheken ausleihen, dürfen ihre Sätze nur mit denen für erste Hypotheken der anderen Gruppen verglichen werden. Sie betrugen nämlich 3,7 % im Jahre 1896, 4,0 % im Jahre 1910 und 5 % im Jahre 1925 gegen 3,7 %, 4,10 % und 5,4 % bei Privaten, und gegen 3,9 %, 4,3 % und 5,5 % bei Banken.

Die Steigerung der Hypothekenzinssätze von 1896—1910 dürfte noch durch folgende Zahlen sehr treffend charakterisiert sein. Im Jahre 1896 sind 54 % der neuen ersten Hypotheken zu 3,75 % gegeben worden, 1910 69 % zu 4,25 % und 1925 63 % zu 5,5 %. Die Geschäftsberichte der Basler Kantonalbank geben für über 50 % ihrer Anlagen folgende Zinssätze an:

71 Jahr	Zinsfuß in %	Erhöhung 3,75 %=100
1900—1901	4,25	
1902—1905	4,0	
1906—1907	4,25	
1908	4,50	
1909—1911	4,25	113
1912	4,50	120
1913	4,75	127
1925	5,50	147

* Brüschweiler: Zeitschrift für schweiz. Statistik und Volkswirtschaft, 1920.

Die Verteuerung der Hypothekarkredite in den 29 Jahren von 1896—1925 beträgt 47 %, von denen rund ein Drittel auf die allgemeine Geldverteuerung vor dem Kriege fällt. Zu zwei Dritteln kann der Krieg mit den ihm vorangehenden Spannungen und den ihm nachfolgenden Verwirrungen der Weltwirtschaft für die Geldverteuerung verantwortlich gemacht werden.

2. Die Verteilung der neu eingetragenen festen Hypotheken nach Rängen, Zinssätzen und Gläubigern in den Jahren 1896, 1910 und 1925.

Der Liegenschaftsbesitzer, der eine zweite Hypothek aufnehmen wollte, befand sich in den drei Stichjahren in folgender Lage: In den Jahren 1896 und 1910 konnte er mit 85 bzw. 95 % Sicherheit eine zweite Hypothek aufnehmen, deren Verzinsung um maximal 0,5 % höher war als der damals übliche Satz für erste Hypotheken (vgl. Tabelle 72—75). Von diesen 85 % der Hypotheken im Jahre 1896 wurden 1 % von Banken und 24 % von Privaten zu einem Satz ausgeliehen, der nur ¼ % teurer war als derjenige für erste Hypotheken. Weitere 36 % von Banken und 18 % von Privaten waren um ½ % teurer als erste Titel. 1910 waren die Verhältnisse so, daß die privaten Gläubiger noch bedeutend billiger waren, denn sie liehen 16 % der zweiten Hypotheken zum Satze der ersten Hypotheken und darunter aus und 27 % zu einem Zinsfuß, der nur um ¼ % höher war als der für erste Hypotheken. Die Banken konnten erst bei diesem um ¼ % erhöhten Satz nachgehende Ränge beleihen, d. h. zu 4½ %, da ja z. B. die Obligationen der Kantonalbank mit 4 % verzinst wurden. Zu 4½ % gaben nun die Banken nur einen geringen Teil (8 %), zu 4,75 % aber 38 % aller zweiten Hypotheken. 1925 war die Situation folgende: Der Zinssatz für erste Titel war 5½ %. 28 % aller zweiten Hypotheken wurden zu einem Satze von 5½ % und darunter durch Private ausgeliehen und nur 0,7 % durch Banken. Zum Satze von 6 % gaben Private 28 %, Banken 9 % aller nachgehenden Ränge und endlich zu einem Zinssatz von 6,25 % Private 1 % und Banken 18 %.

Die veränderte Situation kann man auch so ausdrücken: 1896 mußten alle Schuldner für nachgehende Hypotheken mehr bezahlen als für erste Hypotheken, aber dieses Mehr stieg nur bei 14,0 % der geschuldeten Summen über 0,5 %. 1910 konnten eine Anzahl Schuldner bei privaten Gläubigern ihren Bedarf an zweiten Hypotheken (16 % der Summe) zum Satze für erste Hypotheken und darunter decken und es mußten nur wenige (5 % der Summe) mehr als 0,5 % Zuschlag über den Satz für erste Hypotheken bezahlen.

1925 wurde diese Verschiedenheit der Zinssätze noch verstärkt. Auf 14 % der Summe aller neuen zweiten Hypotheken lastete ein niedrigerer Zins als auf ersten Hypotheken. Weitere 14 % waren gleich hoch verzinslich wie diese. Nur 41 % (1896 und 1910 = 79 %) bezahlten maximal 0,5 %, aber 27,2 % (1896 = 14,7 % und 1910 = 5 %) über 0,5 % Zuschlag auf den Satz der ersten Hypotheken.

Prozentuale Verteilung der Neuen Darlehen nach der Höhe des festgesetzten Zinssatzes.

39,8 Mill. Fr. erste Hypotheken des Jahres 1896

[72] Zinssätze in %	—3,25	3,50	3,75	4,00	4,25	4,50	4,75	Total
I. Geldinstitute	—	0,2	19,2	9,8	3,2	—	—	32,4
II. Private	2,4	12,5	27,9	15,1	0,2	0.2	0,4	58,7
III. Anstalten u. a.	—	0,6	7,4	0,9	—	—	—	8 9
Total	2,4	13,3	54,5	25,8	3,4	0,2	0,4	100,0
12,6 Mill. Fr. nachgehende Hypotheken des Jahres 1896								
I. Geldinstitute	—	—	—	0,8	36,5	1,7	0,1	39,1
II. Private	2,8	1,2	1,5	24,3	18,2	11,1	1,8	60,9
Total	2,8	1,2	1,5	25,1	54,7	12,8	1,9	100,0

29,3 Mill. Fr. erste Hypotheken des Jahres 1910

[73] Zinssätze in %	—3,75	4,00	4,25	4,50	4,75	5,00	Total
I. Geldinstitute	—	1,2	61,5	9,0	7,1	1,0	79,8
II. Private	1,7	9,4	6,7	1,0	—	0,1	18,9
III. Anstalten u. a.	—	0,6	0,7	—	—	—	1,3
Total	1,7	11,2	68,9	10,0	7,1	1,1	100,0
7,3 Mill. Fr. nachgehende Hypotheken des Jahres 1910							
I. Geldinstitute	—	0,5	—	8,1	33,3	0,5	47,4
II. Private	1,8	8,3	6,1	27,5	4,6	4,3	52,6
Total	1,8	8,8	6,1	35,6	43,9	4,8	100,0

50,6 Mill. Fr. erste Hypotheken des Jahres 1925

[74] Zinssätze in %	–4,50	4,75	5,00	5,25	5,50	5,75	6,00	6,25	6,50	Total
I. Geldinstitute	—	—	0,2	1,6	56,2	13,7	6,0	0,4	—	78,1
II. Private	0,1	1,6	3,3	3,0	5,9	1,2	0,9	0,3	—	16,3
III. Anstalten u. a.	—	0,4	0,8	1,0	3,4	—	—	—	—	5,6
Total	0,1	2,0	4,3	5,6	65,5	14,9	6,9	0,7	—	100,0
17,7 Mill. Fr. nachgehende Hypotheken des Jahres 1925										
I. Geldinstitute	—	—	—	—	0,7	1,0	9,2	18,0	5,8	34,7
II. Private	2,0	1,0	9,4	1,7	14,1	2,9	28,0	1,5	1,9	62,5
III. Anstalten u. a.	—	—	1,3	—	1,5	—	—	—	—	2,8
Total	2,0	1,0	10,7	1,7	16,3	3,9	37,2	19,5	7,7	100,0

Schluß.

Der vorwiegend statistische Charakter dieser Arbeit hat für die aus ihr hervorgegangene Problembehandlung seine besondere Bedeutung; aber auch ihre Einseitigkeit erklärt sich aus den statistischen Unterlagen. Die statistische Beobachtung, für die das Gesetz der großen Zahl eine grundlegende Voraussetzung ist, hat den Vorteil, daß ihren Ergebnissen allgemeine Geltung (im gegebenen Falle für die besprochenen Quartiere) zukommt, aber auch den Nachteil, daß sie Einzelerscheinungen nivelliert. Konkret gesprochen: Es ist wohl der Umfang des gedeckten Hypothekenbedarfs gemessen worden, aber es kommen keine Einzelbedürfnisse nach Hypothekarkredit zum Vorschein, die aus einer ganz individuellen ökonomischen und persönlichen Lage heraus vielleicht mit größtem Anspruch auf Berücksichtigung geltend gemacht werden. Alle Personen auf der Schuldnerseite verschwinden hinter den statistischen Daten, die alles Persönliche verdecken. Die hier angewendete Methode verwehrt uns denn auch eine Einstellung zum Problem des Hypothekarkredits, wie sie Habicht* in seiner Arbeit über die zweite Hypothek hat, worin er sagt: »Gerade hierin aber liegt die volkswirtschaftliche Aufgabe des konsumtiven Kredites. Er soll dem tüchtigen Manne die Möglichkeit geben, den im Boden ruhenden Wert vermittels Kredit zu bezahlen«, und: »In der Verschmelzung von persönlicher und dinglicher Haftung liegt gerade die Eigenart und die Berechtigung der nachgehenden Pfandrechte.« Diese durchaus richtigen Beobachtungen stehen in einem gewissen Widerspruch zu den Resultaten der vorliegenden Arbeit, nicht als reale Tatsachen, sondern als Grundlagen des Problems. Wie schon oben angedeutet, liegt die Ursache dieser Verschiedenheit in der verschiedenen Arbeitsmethode. Die Einzelbeobachtung, einesteils als Folge der juristischen Betrachtungsweise, andernteils als Folge der Vielgestaltigkeit des Hypothekarwesens überhaupt, schließt den Personalkredit in das Problem des Realkredits ein. Dies hat gewiß seine Berechtigung, wenn man die Wirklichkeit als solche betrachtet, für den Gehalt des aktuellen Problems scheinen aber gerade diese realen Verhältnisse nicht bedeutsam genug, um diese

* Habicht, K.: Die zweite Hypothek. Diss. Zürich. 1921/22. S. 59 f.

paradoxe Doppelseitigkeit zuzulassen und damit die Klarheit einer wissenschaftlichen Arbeit zu gefährden. Im Gegensatz zur Einzelbeobachtung gelangt die Massenbeobachtung zu dem grundlegenden Satz: Der Realkredit soll Realkredit sein und bleiben. Der Personalkredit, mag er in der Praxis noch so oft in Verbindung mit der zweiten Hypothek gewährt werden, gehört nicht zum Problem des Hypothekarkredits, schon darum nicht, weil hypothekarische Sicherheiten beim Personalkredit oft wertlos sind. Wer Personalkredit beanspruchen darf, dem wird er sicher nicht erst auf Grund geleisteter Sicherheiten gewährt. Schließlich ist ja aber auch Habicht für eine Scheidung, indem er sagt: »Diese Verweisung auf den reinen Personalkredit wäre denn auch richtig und durchschlagend, wenn wir eine geregelte Kreditquelle besäßen, welche die vielen erforderlichen Betriebsmittel im Gegensatz zu dem zur Hebung des Anlagewertes der Liegenschaft verwendeten Gelde auf Grund rein persönlichen Kredites beschaffen könnte.« * Die Uebernahme der wirklichen Verhältnisse in die theoretische Fassung des Problems scheint aber trotz dieser Begründung bedenklich. Selbst als sachliche Behauptung ist diese Aeußerung nicht unbestritten. Was Landmann auf dieselbe Frage entgegnet, darf doch als bedeutende Abschwächung aufgenommen werden, nämlich: »Es sei zugegeben, daß einzelne Erscheinungsarten des hypothekarischen Kreditbedarfes, so beispielsweise der landwirtschaftliche Kreditbedarf für Meliorationszwecke, nicht immer in der rationellsten Form befriedigt werden können; doch ist der Gesamtbetrag solcher speziellen Kreditbedürfnisse minimal (die alljährlich zum Zwecke größerer Meliorationen im Wege des Kredites zu beschaffende Summe dürfte z. Z. den Betrag von einer Million Franken nicht übersteigen, vielleicht nicht einmal erreichen) und im ganzen darf der Satz aufgestellt werden, daß bei der heute gegebenen Organisation des schweizerischen Bodenkredites jeder wirtschaftlich gerechtfertigte Hypothekarkreditbedarf auch befriedigt werden kann usw.« **

Die hier vertretene Auffassung steht der von Eickenmeyer und Eberstadt bedeutend näher als der von Habicht. Dies mag zunächst selbstverständlich scheinen, da Habicht die zweite Hypothek überhaupt, Eickenmeyer und Eberstadt aber die Hypothekarverhältnisse der Großstädte behandeln, von welchen ja auch Habicht*** sagt: »Der persönliche Kredit ist zur Bedeutungslosigkeit herabgesunken; denn es kommt im Vermittlungsgewerbe nur wenig auf die individuelle Tüchtigkeit des Vermieters an.« Da aber nur ein Drittel der Grundverschuldung unseres Landes landwirtschaftliche Grundstücke belastet, so liegt das Schwergewicht des Hypothekarkredits auf sei-

* Habicht, K.: a. a. O., S. 9.
** Landmann, J.: Bankpolitische Tagesfragen. Basel 1913, S. 11.
*** a. a. O., S. 25.

ten der städtischen Hypothek. Sodann bedeutet die Hypothekarkreditnot in den Städten Wohnungsnot mit all ihren Auswüchsen, auf dem Lande hat sie aber für die Massen nicht diese Schwere. Man vergewaltigt also das Hypothekarkreditproblem nicht, wenn man nur den städtischen Kredit als Untersuchungsgegenstand wählt.

Eikenmeyer * verlangt eine Konsolidierung der Hypothekarverhältnisse, die aber durchaus nicht den Sinn einer höhern Belastungsmöglichkeit hat. Er sagt: »Es kann also nicht auf die Förderung dieses Zustandes (gemeint ist der spekulative Charakter des Miethausbesitzes) durch eine absolute und allgemeine Erhöhung der hypothekarischen Verschuldungsmöglichkeit des Hausbesitzes ankommen, sondern, wie bereits hervorgehoben, im wesentlichen nur auf eine Konsolidierung der bestehenden Verschuldung in Nachhypotheken.« Eberstadt ** spricht das noch bestimmter aus: »Die Befriedigung des Wohnbedürfnisses erfolgt nicht mehr (nach einer Reform. D. Verf.) vermittels der Spekulation, sondern vermittels der Kapitalanlage. Der Mehrwert des städtischen Bodens verwandelt sich nicht mehr in eine Hypothek, sondern in Eigentum.« Sowohl Eberstadt als auch Eickenmeyer verlangen ein Eigentum am Grundbesitz, das nicht nur juristisch ein solches ist, wirtschaftlich aber nur Verwaltung für die Gläubiger bedeutet, sondern derart, daß es eine Form der Vermögensanlage ist oder eine Vermögen bildende Anlage durch Eigentum und nicht durch Veräußerung darstellt. Um dies zu erreichen, muß es dem Spekulantentum und dem Hausbesitzerproletariat *** unmöglich gemacht werden, auf dem Grundstückmarkt länger den Platz zu behaupten, den sie heute einnehmen. Daß dies im Zeitalter der freien Wirtschaft sehr schwierig ist, läßt sich leicht einsehen; denn die beiden Eigentümertypen hängen in ihrer Existenz gegenseitig voneinander ab, und das Bestehen von Berufs- und Gelegenheitsspekulanten macht es völlig unmöglich, die Tatsache der Spekulation von andern Handände-

---

* a. a. O., S. 62.

** a. a. O., S. 78.

*** Vgl. Landolt: Die Wohnungs-Enquête in der Stadt Bern, 1896, S. 639 f. »Es zahlen also die Wohnungsmieter der untern sozialen Schicht an die Wohnungsvermieter der untern sozialen Schicht die absolut kleinsten, gleichzeitig aber die relativ (pro Kubikmeter) höchsten Mietpreise.« Und: .... »so daß sich für die Grundstücke der

oberen sozialen Schicht eine reine Rendite von 1,3 %
mittleren sozialen Schicht eine reine Rendite von 1,6 %
untern sozialen Schicht eine reine Rendite von 2,5 %

ergibt. Beachtenswert ist noch, daß die Grundstücke, deren Häuser die Qualifikationsnote

Gut tragen, eine Rendite von 5,7 %, wovon 0,22 % reine Rendite
Befriedigend tragen, eine Rendite von 6,9 %, wovon 1,45 % reine Rendite
Schlecht tragen, eine Rendite von 7,6 %, wovon 2,33 % reine Rendite

aufweisen. Die Rendite überhaupt und insbesondere ist somit um so größer, je vernachlässigter und schlechter ein Wohnhaus ist.« (S. 689).

rungsgeschäften zu trennen. Die Beeinflussung des Immobilienmarktes kann, wo keine außerwirtschaftlichen Bindungen mehr möglich sind, deshalb nur durch wirtschaftspolitische Maßnahmen auf Erfolg hoffen. Das Ziel solcher Maßnahmen kann nur sein, die Sicherheit der in die Immobilien angelegten Kapitalien und die Zahlungsfähigkeit der Eigentümer zu erhöhen.

Die Sicherheit der Anlagen ist in weitgehendem Maße die Grundlage für die Beliebtheit der Hypotheken bei den Gläubigern. Die Erhöhung der Belehnungsgrenze für erste und nachgehende Hypotheken, wie sie Cagianut * fordert, wird von den Bankvertretern deshalb mit Recht abgelehnt, weil nach den bisherigen Erfahrungen Preisschwankungen von 20 % und mehr auf dem Liegenschaftsmarkt vorkommen **. Gerade für die zweite Hypothek ist es deshalb von besonderer Wichtigkeit, eine erhöhte Sicherheit zu erlangen. Leider ist dies aber schwer zu erreichen; denn es setzt eine Beeinflussung der Preisbildung auf dem Liegenschaftsmarkt voraus. Die Zielsetzung solcher Maßnahmen müßte sein: sowohl einen Minimalpreis zu garantieren, als auch zu verhindern, daß in Zeiten der aufsteigenden Konjunkturbewegung zu starke Preissteigerungen stattfinden. Damit befinden wir uns schon auf dem Gebiete der Kreditpolitik. Der städtische Wohnungsmarkt soll durch bewußte Politik der Banken davor bewahrt werden, daß das Wohnungsangebot einen unverhältnismäßig großen Umfang annimmt. Die Aussichten, auf diesem Wege Erfolg zu haben, sind allerdings nicht größer als diejenigen der Beherrschung des Geldmarktes durch eine zentrale Notenbank. Denn immer werden Private bereit sein, mit eigenen Geldern bauen zu lassen, selbst zu bauen oder das Geld für fremde Aufträge in Form von Hypotheken zu geben. Gerade für das Baugewerbe wäre eine solche Kreditpolitik von entscheidender Bedeutung. Soweit das Einstellen der Wohnungsproduktion nicht durch andere Bauaufträge (öffentliche und Geschäftsbauten) ersetzt wird (was meistens nur für größere Firmen in Betracht kommt), sind die Bauunternehmer gezwungen, auch gegen die Tendenz auf dem Wohnungsmarkt mit privaten Geldern zu bauen, nur um Beschäftigung zu haben. *** Die Information der Oeffentlichkeit durch statistische Aemter, Hausbesitzervereine usw. kann hier viel erreichen.

---

* Cagianut: Bemerkungen über den städtischen Hypothekarkredit mit besonderer Berücksichtigung der nachgehenden Hypotheken. Zeitschrift für Schweizerische Statistik und Volkswirtschaft. 1926. S. 75.

** Vgl. Tabelle 51. Hedinger, P., in Zschr. f. Schweiz. Statistik und Volkswirtschaft. 1926. S. 221, und andere Aufsätze daselbst. Ferner Leesen: Beitrag zur Gebäudestatistik der Stadt Basel. 1899. Diss.

*** Vgl. auch Cagianut: a. a. O. S. 74, und Freudenberg: a. a. O. S. 72 f.

Für die Preisbildung hat der Handel mit Liegenschaften aus dem Altbestand eine ebenso große Bedeutung wie die Wohnungsproduktion, aber in umgekehrter Richtung. Die großen Bauperioden sind die Zeiten, in denen die Eigentümer alter Häuser ihre Liegenschaften oft nur darum veräußern, um die Wertsteigerungen zu realisieren. Diese Käufe und Verkäufe haben sehr oft einen spekulativen Einschlag und verursachen die ungesunden Verhältnisse im Mietwesen. Die Kreditpolitik sollte auch hier nach dem Rechten sehen; denn die Maßnahmen, die nur darauf ausgingen, das Angebot einzuschränken, würden in einseitiger Weise nur die Wohnungen verteuern und auch nur die Hauseigentümer und ihre Gläubiger auf Kosten der Mieter schützen. Es ist gewiß schwer, in allem das rechte Maß zu finden, aber es kommt gar nicht so sehr auf eine streng gezogene Linie an, als vielmehr auf eng gezogene Preisgrenzen nach unten und nach oben. Das Mittel einer solchen Beeinflussung der Liegenschaftspreise ist der Hypothekenzinsfuß. Während einer Bauperiode, wie wir sie in den letzten Jahren mit all ihren Nebenerscheinungen (Wohnungsnot, Preiskämpfe usw.) erlebt haben, ist es geboten, den Verkaufsgelüsten der Liegenschaftsbesitzer vermittels eines erhöhten Hypothekenzinsfußes entgegenzuwirken. Dies mag bei schon schlechten finanziellen Verhältnissen unerwünschte Wirkungen haben. Das Interesse der Allgemeinheit und der Zukunft erfordert aber diesen Ausgleich. Daß diese Forderungen nicht so absurd sind, wie sie aussehen, zeigen die Verhältnisse der letzten Jahre im Vergleich mit denen der neunziger Jahre. In beiden Perioden gab es eine rege Bautätigkeit; aber die neunziger Jahre waren durch Geldflüssigkeit gekennzeichnet, die letzten zehn Nachkriegsjahre aber durch Geldknappheit, d. h. der Hypothekarzinsfuß stand damals auf 3,75 %, die letzten Jahre über aber auf 5,5 % und darüber. Die Wirkungen dieser verschieden hohen Zinssätze auf die durch Kauf veranlaßte Veränderung der Belastungen sind nach den Tabellen 50—53 folgende:

[75] Periode	1896—1899		1920—1924		1925—1927	
Umsatz	14 300 000 Fr.		21 500 000 Fr.		16 800 000 Fr.	
Gruppen	Umsatz in %	Belastungsveränderung in %	Umsatz in %	Belastungsveränderung in %	Umsatz in %	Belastungsveränderung in %
1	15	93	23	94	21	99
2	51	130	58	118	51	122
3	34	121	19	121	27	136

Der Umfang der Verschuldungszunahme und damit auch die Höhe der Preise (in den Jahren 1920—1924 allerdings auch durch

die Krise verursacht) ist unmittelbar nach dem Kriege infolge der hohen Zinssätze viel geringer als in der Bauperiode 1896—1899. Die zufällig hohen Zinssätze, die anscheinend unser Volk in Form hoher Mieten belasten, erweisen sich also auf die Dauer als den Interessen der Allgemeinheit entsprechend. Trotz der Geldentwertung und der hohen Zinssätze geringere Mehrbelastung des Hausbesitzes! Die Kapitalknappheit ist wohl für diejenigen, welche keine oder nur eine ungenügende Wohnung haben, ein Unglück, weil weniger gebaut wird und darum der Wohnungsvorrat knapp bleibt. Für die große Mehrheit ist sie aber ein Glück. Sie verteuert wohl die Mieten um den Kapitalzinsaufschlag und um die höheren Mietangebote, die dem Eigentümer vorübergehend gemacht werden. Aber diese höheren Renten können bei erhöhten Zinssätzen nicht für die Zukunft durch hohe Verkaufspreise vorweggenommen werden. Aus den verschiedenen Wirkungen der Zinssätze in den Perioden 1896—1899 und 1920—1924/7 erkennt man also die Aufgabe der Kreditpolitik. In Bauperioden und Zeiten der Wohnungsnot sollte man durch hohe Zinsen die Möglichkeit des Hausbesitzwechsels auf ein vernünftiges Maß herabsetzen. Damit sollen keineswegs die Rechte der Hausbesitzer geschmälert werden. Nicht der Konsum der steigenden Grundrente soll verhindert werden, was ja auch unmöglich ist, sondern die Möglichkeit unverdienter Gewinne, die sich durch zufällige Geldmarktverhältnisse machen lassen und bei den geringen Veränderungen wieder durch Verluste abgelöst werden müssen.

Aus diesem Grunde können also die hohen Zinssätze seit dem Kriege nur begrüßt werden. Ein sofortiges Sinken oder eine Senkungsaktion in den Jahren, wo das Wettlaufen nach Wohnungen an der Tagesordnung war, wäre nur zu einem Bruchteil den Mietern zugute gekommen. Sie wäre nur das Mittel gewesen, um hohe Liegenschaftspreise zu erzielen, während ein langsames und dem Wohnungsmarkt angemessenes Sinken der Hypothekenzinsen auch den Mietern und insbesondere auch den neuen Eigentümern zugute kommen wird. Eine »Konsolidierung« der bestehenden Verschuldung in nachgehenden Hypotheken ist also nur als Preispolitik möglich.

Eine besondere, aber inhaltlich nicht wesentlich verschiedene Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit ist in der *Hypotheken- und Mietausfallversicherung* angestrebt worden. Der Versicherungsgedanke scheint hier ziemlich an den Haaren herbeigezogen. Der für den Versicherungsfall typische Tatbestand des unvorhergesehenen Eintretens eines Ereignisses, das in den einzelnen Gefahrenklassen jeden Versicherungsnehmer mit derselben objektiv berechenbaren Wahrscheinlichkeit treffen kann, ist für die finanziellen Verhältnisse der Liegenschaftsbesitzer nicht gegeben. Die Risiken sind von

vorneherein für den Versicherungsnehmer berechenbar, so daß nur schlechte Risiken versichert würden. Sodann wäre eine solche Institution dazu geeignet, daß sich kapitalschwache Elemente im Hausbesitzertum einschleichen würden. Diese unvorteilhafte Anhäufung von nur schlechten Risiken würde noch dadurch vergrößert, daß die Risiken auch zeitlich verschieden sind. Hochkonjunktur und Krisen sind nicht unvorhergesehene und vor allem nicht zufällige Wechselfälle in den Gezeiten des Wirtschaftslebens, wie etwa Epidemien für die Lebensversicherung, sondern es sind Erscheinungen, die regelmäßig wiederkehren. Nach dem Gesagten wäre somit nur eine obligatorische Versicherung nach dem Beispiel unserer kantonalen Brandversicherungsanstalten denkbar, die den nötigen Gefahrenausgleich schaffen würde. Aber auch diese würde nicht der Notwendigkeit enthoben, auf das Wohnungsangebot einerseits und auf die Preisbewegung der Liegenschaften andrerseits einen Einfluß auszuüben. Mangels verfassungsrechtlicher Grundlagen können aber auch hier nur die Mittel der Kreditpolitik, wie sie oben beschrieben wurden, in Frage kommen. *

Denselben Erfolg könnte, ohne auf die Preise zu wirken, die Sicherstellung der zeitgerechten Bezahlung der auf den Liegenschaften lastenden Zinsen haben. Die bisherigen Mittel dieser Art sind: eine bestimmte Höhe des Eigenkapitals, gewöhnlich 10 % des Preises, Einzel- und Kollektivbürgschaft, Hypotheken- und Mietausfallversicherung.

Die Anzahlung beim Liegenschaftskauf ist, ähnlich dem Aktienkapital bei der Aktiengesellschaft, eine Garantiesumme, die im Notfalle unverzinst bleibt, damit daraus das geliehene Kapital verzinst werden kann. Wo diese Anzahlung nicht den Platz der zweiten Hypothek einnimmt, sollte aber trotzdem noch eine besondere Reserve vorhanden sein, die in Form von Amortisationen oder der gewöhnlichen Vermögensbildung (Sparguthaben) aus den Erträgen der Liegenschaften gebildet wird. Dies ist bei einer Rendite von 1—2 % und mehr durchaus möglich. Ob diese Reserve aus eigenen Rücklagen oder in Form von Beiträgen an eine Bürgschaftsgenossenschaft gebildet wird, d. h. ob sie Individual- oder Kollektivreserve ist, hat keine Bedeutung. Eine nach kaufmännischen Grundsätzen geregelte Verwaltung verlangt einfach, daß der Ertrag einer Liegenschaft nicht nur verwendet wird, um das Anlagekapital zu verzinsen und dem Wohlbefinden des Eigentümers zu dienen. Vielmehr wird ein dritter Teil des Ertrages nach kaufmännischer Gepflogenheit zur Deckung von Ertragsminderungen vorbestimmt; wenn nicht, so nehme man auch die Folgen ganz konsequent auf sich, die aus der Vernachlässigung des Reservefonds entstehen. Wie diese Folgen getragen werden, ist, solange es nicht

*Vgl. Eikenmeyer: a. a. O. S. 70 ff.

zur Zwangsversteigerung kommt, Nebensache. Bezahlt werden müssen sie auf jeden Fall; aber wo diese Möglichkeit nicht außer jedem Zweifel steht, bildet die Verteilung des Verlustrisikos auf eine längere Periode doch eine bedeutende Vorsichtsmaßregel, die schon manchen Eigentümer vor dem Ruin hätte retten können. Die Bestrebungen, auf diese Weise den Hausbesitz auf eine solidere finanzielle Grundlage zu stellen, werden aufs Wirksamste unterstützt durch die Eigentümlichkeit der Gebäudeamortisation, daß sie meist nicht die Gegenmaßnahme zu materiellen Abnutzungen darstellen (wie bei Maschinen), da der Häuserwert trotz Aelterwerdens zu steigen pflegt. Darum darf der ganze Amortisationsbetrag oft als Kapitalreservefonds betrachtet werden. Im äußern Spalenviertel waren beispielsweise im Jahre 1893 57 Liegenschaften mit 95 % des Brandschatzungswertes belastet. Bis 1910 blieb bei denselben Gebäuden die Belastung absolut gleich hoch, aber in Prozent des Versicherungswertes war sie auf 87 % oder um 8 % gesunken, d. h. also, daß der Versicherungswert um ebenso viel Prozent gestiegen ist.

Daß eine Versicherung der auf den Liegenschaften lastenden Zinsverpflichtungen ohne Preisbeeinflussung nicht in Frage kommt, wurde oben schon besprochen. Denn als bloßer Kassengarant müßte eine solche Versicherung ein Paradies für Spekulanten sein. Ebenso braucht hier die Einzelbürgschaft nicht besprochen zu werden, die für den Gläubiger genügend, für den Schuldner aber unbequem ist, weil sie doch nur eine Ueberwälzung des Risikos auf vielleicht nicht stärkere Schultern bedeutet. Für den Bürgen selbst kann sie direkt katastrophale Wirkungen haben. Sie ist seit langem ein Stein des Anstoßes und soll deshalb durch andere Formen der Sicherstellung ersetzt werden. Dies ist bis jetzt in der Gründung von Bürgschaftsgenossenschaften am erfolgreichsten geschehen.

Alle Einrichtungen, die bis jetzt für eine Besserung der Hypothekarverhältnisse eingeführt worden sind, sind ein Ausdruck ihrer Zeit. Im letzten Jahrhundert entstand das Grundbuch, das nach den Grundsätzen der Publizität und der Priorität den Gläubiger schützen sollte. Im 18. Jahrhundert galt ein Haus nicht mehr als eine Handvoll Asche, worauf kein sorgfältiger Kapitalist ein Darlehen wagte.* Die obligatorische Brandversicherungskasse für Immobilien nahm sowohl dem Schuldner als auch dem Gläubiger eine unvorhergesehene und unverschuldete Schädigung durch Feuer ab.

Der Rechtsschutz und die Sicherung vor Sachuntergang verfolgte den Zweck, die direkten Beziehungen zwischen Privatkapi-

* Waser, Joh. Heinr.: Betrachtungen über das Zürcher Wohnhaus. Zürich 1778. S. 5.

talisten und Schuldner wieder herzustellen. Die Privathypothek wurde aber durch die Bankhypothek ersetzt. Damit war dem Gläubiger mit dem letzten Risiko auch die Unbequemlichkeit der Schätzung und der Ueberwachung des Unterpfandes abgenommen. Im Falle des Verlustes kürzt er aber in erster Linie nur den Reingewinn und die Reserven der Bank; die Anlagepapiere (Obligationen und Pfandbriefe) jedoch bleiben ohne Verlust. Das Anlagekapital selbst kann durch Kündigung der Obligationen nach drei oder fünf Jahren schnell wieder flüssig gemacht werden, ebenso durch Lombardierung der Titel bei der Bank und durch Verkauf der Pfandbriefe an der Börse. In diese Sammelbecken fließen nun alle Gelder, die im eigenen Haushalt oder Betrieb entbehrt werden können. Die kleinen und kleinsten Summen, die als Spargelder zusammenflossen, ergaben in der Schweiz im ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts ein Sparkapital, das die Höhe von 1,5 Milliarden überschritt und in den Jahren 1922 und 1928 die Höhe von 3 bzw. 4 Milliarden Franken erreichte. Dieser Gelderzufluß von allen Seiten in einige große Becken, m. a. W. der organisierte Hypothekarkredit konnte eine rationellere Anlagepraxis durchführen als die Gesamtheit der Privatkapitalisten. Fachmännisches Ueberprüfen der Liegenschaften, Verlustausgleich allein durch die Verschiedenartigkeit und den Umfang der Anlagen und zuletzt die Möglichkeit einer großzügigen Reservepolitik machten das bankmäßige Hypothekargeschäft zu einem risikolosen und einträglichen Unternehmen. So groß aber die Bedeutung der das Hypothekengeschäft pflegenden Banken ist, so sind es doch nur Organisationen, die auf dem Prinzip der Spezialisierung und des Massenumsatzes aufgebaut sind, ohne daß sie jedoch vermocht hätten, ihren individualistischen Charakter abzustreifen. Die ökonomische Eigenart der Bankhypothek liegt durchaus in ihrer Bedeutung als Individualhypothek. Gegen genügende Sicherheiten ist sie zu jeder Zeit zu einem dem Kapitalmarkt entsprechenden Zinsfuß zu erhalten. Die Sicherheiten, die der Schuldner zu bieten hat, sind aber für Privathypotheken wie für Bankhypotheken dieselben. Für erste Hypotheken ist es der Liegenschaftswert allein, für zweite Hypotheken sind es der Liegenschaftswert und weitere Sicherheiten, wie Bürgen oder Wertschriften. Die Bedeutung des organisierten Hypothekarkredites liegt darin, daß bei gleichen gegebenen Sicherheiten die Gläubiger (Banken und darum auch die Inhaber der Obligationen oder Pfandbriefe) trotzdem ein geringeres Risiko eingehen. Eine so gestaltete Dekkung des Hypothekenbedarfes konnte mit Leichtigkeit das Hypothekarkreditgeschäft zum Nutzen unseres Landes ausdehnen.

Durch die Gründertätigkeit im letzten Jahrhundert wurde die Kreditnot für erste Hypotheken beseitigt. Je mehr sich aber die Anlagen in ersten Hypotheken ausdehnten, umso mehr trat die

Kreditnot an einer anderen Stelle auf. Die Hypothek im zweiten Range ist trotz aller Bemühungen staatlicher und privater Banken ein Sorgenkind der letzten Jahrzehnte geworden. Es ist zwar paradox, daß gerade die Hypotheken mit den größten Sicherheiten in weitgehendem Maße organisiert sind, die gefährdeten nachgehenden Hypotheken aber zum größten Teil (wenigstens in Basel) im Bereiche des Privatkredites liegen. Das hat jedoch auch seinen Grund: Die absolute Sicherheit der ersten Hypothek erlaubt es, auf ihr eine spezialisierte Unternehmungsform aufzubauen; die nur relative Sicherheit der nachgehenden Hypothek indessen verlangt entweder weitere Sicherheiten, oder es wird in der äußern Form der Hypothek ein wirtschaftlich anderer Kredit gegeben. Gewöhnlich wird die zweite Hypothek mit Gefälligkeits-, Restkauf-, Lieferungs- und Kundenkredit vermischt gegeben. Der letztere kommt besonders häufig bei Brauereien vor, und in jüngster Zeit in Basel in großzügiger Weise auch beim Allgemeinen Konsumverein, der gegen ein Servitut mit der Bestimmung, daß auf einem bestimmten Terrain, gewöhnlich einer Wohnkolonie, keine Verkaufslokale privater Firmen eröffnet werden dürfen, Hypothekengelder zur Verfügung stellt. Auf diese Weise wird die Konsumkraft der Bevölkerung für den Hypothekarkredit nutzbar gemacht. Das Interesse des Gläubigers beschränkt sich hier nicht einzig auf das Darlehen wie bei der ersten Hypothek, sondern eben noch auf andere wirtschaftlich belangreiche Tatsachen. Darum lassen sich diese Kredite, die auf so verschiedenen und unübersichtlichen Verhältnissen beruhen, nicht nach dem Vorbild der ersten Hypothek organisieren, wenn auch die eine oder die andere Bank ihre Mittel vorwiegend in nachgehenden Hypotheken anlegt. Gelöst ist damit das Problem der zweiten Hypothek noch nicht; denn je sicherer eine solche Bank arbeitet, um so ungenügender erfüllt sie ihre Aufgabe. Es wird immer deutlicher, daß mit neuen Organisationen, soweit sie nicht der Ausdruck einer bewußten Einstellung zum Problem sind, an der Sache wenig geändert werden kann. Das Problem der zweiten Hypothek ist vor allem ein Problem der Preisbildung geworden, dessen Lösung direkt von der Gestaltung des Liegenschaftsmarktes abhängt. Man muß sich ganz im klaren darüber sein, daß das Risiko am Liegenschaftsbesitz bis jetzt immer nur abgewälzt, ausgeglichen oder einkalkuliert, aber nie erhöht wurde. Die Hausbesitzervereine machen zwar heute ganz energisch in dieser Richtung Politik. Gibt es aber in einem individualistischen, nach liberalen Grundsätzen geleiteten Wirtschaftssystem überhaupt Mittel, dies zu erreichen? Ist nicht auch die übliche Formulierung des Problems: »Bereitstellung von genügenden und billigen Hypothekengeldern« (wobei man erst untersuchen muß, was »genügend« und was »billig« heißt), die theoretische Konsequenz unserer liberalen Wirtschaftsauffassung? Die Schwierigkeiten der zweiten

Hypothek liegen nicht in erster Linie in der Organisation des Schätzungswesens und nicht im Mangel* an genügend Kapital (was natürlich vorübergehend auch vorkommen kann), sondern in der Erschütterung des Vertrauens in die Stabilität des Preisniveaus. Was bedeutet denn die in manchen Staaten gesetzliche und überall in den Bankstatuten aufgenommene Bestimmung, daß erste Hypotheken nur bis zu 60 % oder höchstens bis zu zwei Drittel des Wertes begeben werden dürfen, anderes als Mißtrauen in die Stabilität des Preisniveaus? Diese Vorschriften, die aus den Erfahrungen des letzten Jahrhunderts gewonnen und noch kurz vor dem Kriege bestätigt worden sind, sagen nicht mehr, als daß man in der damaligen Wirtschaftsverfassung mit nicht mehr als einer 60prozentigen Wertbeständigkeit rechnen konnte. Es genügt dem Gläubiger und auch dem Gesetzgeber, daß bei Einhalten dieser Grenze seinem Sicherheitsanspruch entsprochen ist. In Zeiten, wo der Liegenschaftsbesitz noch in größerem Maße Vermögen darstellte und nicht ein Gewerbe war wie heute, konnte man das Risiko am Liegenschaftsbesitz dem einzelnen überantworten. Heute ist das nicht mehr möglich. Der Kampf um den normalen Prozentsatz des Leerwohnungsbestandes beweist das zur Genüge. Das Problem der zweiten Hypothek ist als Frage der Preisbildung eine durchaus politische Frage geworden. Sie darf aber nicht eine Frage der Interessenpolitik werden. Die Ueberwindung der Krisen durch Beschränkung des Wohnungsangebotes ohne die Setzung einer obern Preisgrenze für den Altwohnungsbestand würde darauf hinauslaufen, daß wohl die Sicherheit der Hypotheken immer größer, die Deckung des Bedarfs danach aber immer ungenügender würde. Die Kreditpolitik unserer Banken muß sowohl den Wohnungszuwachs als auch den Wohnungsbestand im Auge behalten. Voraussetzung für eine solche Politik ist, daß nicht durch ihre gegenseitige Konkurrenz eine einheitliche Willensbildung unmöglich gemacht wird. Die Schwierigkeiten sind auch ohne diese noch groß genug, denn der Hypothekenzinsfuß, der das Mittel auch der Wohnungspolitik sein wird, muß einerseits der Lage des Kapitalmarktes entsprechen, soll jedoch andrerseits auch möglichst keinen Schwankungen ausgesetzt sein, gleichwohl aber die Preise stabil halten. Ohne Entscheidung für das eine oder andre wird es im Hinblick auf ein letztes Ziel, das zu bestimmen die Aufgabe einer über den Parteien stehenden Politik ist, doch nicht abgehen, wo die praktische Durchführung auf Widersprüche stößt. Das Problem der zweiten Hypothek ist letzten Endes das einer Entscheidung, zwar nicht für oder gegen die liberale Wirtschaftsauffassung, aber doch für die liberale Doktrin entweder in ihrer klassischen Reinheit oder im Rahmen der Wirtschaftspolitik im Sinne von Sozialpolitik.

* Terhalle: Handw. d. Staatswissenschaften. Bd. I, S. 323 f.

Literaturverzeichnis.

Bücher, K.: Die Wohnungsenquête in der Stadt Basel 1891.

Eberstadt, R.: Städtische Bodenfragen. Berlin 1894.

Eikenmeyer, W.: Zur Frage der zweiten Hypothek beim privaten und großstädtischen Wohnhausbau und -Besitz in Deutschland. Diss., Tübingen 1913.

Die zukünftige Finanzierung des Schweizerischen Immobiliarkredites in: Zeitschrift für Schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, 1926. Aufsätze von Buchmann, Cagianut, Christ, Hedinger, Huguenin, Keller u. a.

Freudenberg, F. C.: Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim nach dem Stand 1. Januar 1903. Karlsruhe 1906.

Habicht, K.: Die zweite Hypothek. Diss. Zürich 1921/22.

König, R.: Hypothekarverhältnisse im Kanton Bern. Berner Diss. 1917, in: Zeitschrift für Schweizerische Statistik und Volkswirtschaft, 1917.

Kozak, Th.: Bericht über die Erhebungen betreffend Liegenschaftsverkehr im Kanton Basel-Stadt. Basel 1899.

Landolt, K.: Die Wohnungsenquête in der Stadt Bern. Bern 1896.

Landmann, J.: Bankpolitische Tagesfragen. Basel 1913.

Loosli, C. A.: Zur Geschichte des Immobiliarkreditwesens der Stadt und des Kantons Zürich. Zürcher Diss. 1916.

Michel, O.: Die Preisentwicklung der Basler Wirtschaftsliegenschaften von 1899—1924. Diss. Basel. Bern 1927.

Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt.

Statistisches Jahrbuch der Schweiz.

Terhalle, F.: Die Kreditnot am städtischen Grundstückmarkt. Jena 1916.

Verwaltungsberichte des Regierungsrates der Stadt Basel an den Großen Rat.

Wieser, F.: Die Theorie der städtischen Grundrente. Wien 1909.

Zürcher Statistische Nachrichten, 1927. I.

Curriculum vitae.

Reinhold Walter René Steiner von Liesberg, Kt. Bern, geboren am 3. Juni 1904 in Laufen als Sohn des Arnold Steiner †, Chemiker in Laufen, und der Augusta Steiner geb. Fritschy.

Ich besuchte von 1911—1915 die Primarschule und von 1915 bis 1919 die Untere Realschule in Basel und hiernach während den vier Jahren 1919—1923 das Gymnasium des Kollegiums Maria Hilf in Schwyz und erlangte nach kurzer privater Vorbereitung im Jahre 1924 das Reifezeugnis des Kantons Zürich.

Im Sommer 1924 immatrikulierte ich mich an der Universität Basel, um mich hier dem Studium der Nationalökonomie, der Philosophie und der Jurisprudenz zu widmen. Während meiner Studienzeit besuchte ich die Vorlesungen und Uebungen der Herren Professoren: J. Landmann, F. Mangold, R. Michels, St. Bauer, K. Joël, H. Barth, E. Ruck, K. Wieland, A. Simonius, A. Baumgarten und F. Beyerle.

Die vorliegende Arbeit entstand unter der Leitung meines verehrten Lehrers, Herrn Prof. F. Mangold, dem ich zu aufrichtigem Dank verpflichtet bin.